

## IGABOGADOS

102

Señores

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA REPARTO**

Ciudad

JUZ 16 CIVIL CTO BTA.

OCT 21 '19 AM 10:39

Demandantes: OMAR MORA OLMOS Y MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO

2019-507

Demandados: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE; GRUPO SPIRA SAS, INMOBILIARIA MW SAS

ASUNTO: DESCORRO TRASLADO RECURSO

INGRID T. GONZALEZ M. persona mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi condición de Abogada y portadora de la Tarjeta Profesional No. 141.266 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia:

### ARGUMENTACION JURIDICA:

Teniendo en cuenta lo manifestado por el apoderado de la sociedad GRUPO SPIRA S.A.S quien es quien interpone el presente recurso me permito manifestarme de la siguiente forma:

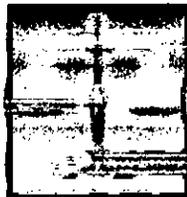
Con base en lo manifestado por el apoderado de la pasiva GRUPO SPIRA S.A.S., frente a la notificación realizada por aviso y de la cual acepta que fue recibida por parte dicha sociedad, se debe tener en cuenta que en el presente caso se dio estricto cumplimiento a lo reglado en los Artículos 291 y 292 del Código General del Proceso que en su párrafo segundo que dice lo siguiente: *"Cuando se trate de auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el aviso deberá ir acompañado de copia informal de la providencia que se notifica"* tramite realizado en debida forma y con el presente se allega la copia cotejada del presente caso.

La suscrita solo ha hecho llegar la copia cotejada y sellada de la Notificación del Art. 291 del código General del Proceso el día 9 de Octubre del año 2019 con la correspondiente certificación de entrega y reporte sobre la notificación.

en la práctica la mayoría de los despachos judiciales de orden civil dan estricto cumplimiento a los Art. 91 y 292 del Cogido General del Proceso desde la fecha en que se radica las copias cotejadas y selladas junto con la prueba de entrega por parte de la empresa de correo certificado, con esto lo que garantizan es un estricto cumplimiento al Art. 29 de la Constitución Política Colombiana. Así que aquí no hay ningún vencimiento de términos por parte de la demandada GRUPO SPIRA S.A.S.

### ADMISION DE LA DEMANDA:

Frente a lo manifestado por la parte demandada GRUPO SPIRA S.A.S., dice que no cumplimos con lo ordenado en el Art. 90 Del Código General del Proceso dentro cual dice en su párrafo segundo: *"Con la demanda deberá acompañarse copia para el archivo del juzgado y tantas copias de ella y de sus anexos cuantas sean las personas a quien deba correrse traslado. Además deberá adjuntarse la demanda como mensaje de Datos para el archivo y el traslado de los demandados. Donde se haya habilitado el Plan de Justicia Digital, no será necesario presentar copia física de la demanda"* La



## IGABOGADOS

demandada se equivoca ya que para la ciudad de Bogotá ya se habilito el Plan de Justicia Digital razón por la cual se faculta a recibir en original demanda, junto con sus anexos que fue lo que realizo, ya que en medio digital se allegaron todos los anexos, los cuales fueron organizados en carpetas y de acuerdo con lo que se menciona en el escrito de la demanda.

A lo que dice la parte demandada que hacen falta documentos me permito señalar lo siguiente frente a lo mencionado en Documentales relativas al Daño Causado numerales 5, 6, 7 y 8 documentales que se encuentran en la Carpeta del CD relativas a la Inspección de Policía de igual forma y de acuerdo con las pruebas allegadas con la demanda allí se encuentran, así mismo debemos aclarar que estas pruebas tal y como se encuentran enunciadas en el dicho título también se encuentran en poder de dicha parte demandada o sea GRUPO SPIRA S.A.S., ya que ha sido esta quien presento las denuncias en contra de mis clientes y quienes también asistieron a todas las audiencias pero para mayor claridad vuelven allegarse con el presente documento.

Frente a los correos electrónicos estos son visibles ya que fueron descargados para que cualquier persona pueda leerlo y extractar de ellos el asunto probatorio.

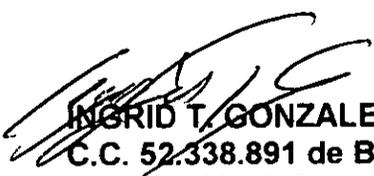
Si aplicamos estrictamente el Art. 90 del Código General del Proceso, la demanda y el auto admisorio cumple con lo allí establecido o sea que no estamos incurso en ningún nulidad.

Es de aclararle al despacho lo siguiente como el daño causado por parte de los demandantes viene haciéndose desde hace 4 años aproximadamente ellos han sido parte activa y han presentado querellas en contra de mis clientes e incluso se han realizado otra clase de tramites por parte de las sociedad demandada GRUPO SPIRA S.A.S

### PETICION:

Solicito al despacho NO REVOCAR el auto admisorio de la demanda de fecha 26 de Agosto del presente año y se continúe con el trámite normal del presente caso.

Con el Acostumbrado Respeto,

  
INGRID T. GONZALEZ M.  
C.C. 52.338.891 de Bogotá  
T.P. 141.266 C.S.de la J.



109

Bogotá D.C., 07 de Noviembre de 2019

SEÑOR  
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.  
E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D. \_\_\_\_\_

Radicado Proceso: Responsabilidad Civil Extracontractual N° 2019-00507

**Demandantes: OMAR MORA OLMOS Y MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ**  
**Demandados: FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE CUYA  
VOCERA ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; GRUPO SPIRA  
SAS, INMOBILIARIA MW SAS**

**PAULO ARMANDO ARANGUREN RIAÑO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.601.281 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Representante Legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaria 10a del Circulo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, copia de los cuales se adjunta, **sociedad que actúa a título Institucional y al mismo tiempo en su calidad de vocera del FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, por lo tanto con garantía y límite de responsabilidad en los activos que conforman el mencionado patrimonio autónomo, identificado con NIT 805.012.921-0, por medio del presente escrito otorgo **PODER especial, amplio y suficiente a la Doctora DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.026.272.654 de Bogotá D.C., y portador de la tarjeta profesional número 280.877 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que adelante ante su Despacho la defensa de los derechos e intereses de la Fiduciaria a título Institucional y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, extendiéndose el presente poder a toda actuación procesal desarrollada dentro del proceso de referencia.



Dirección Jurídica



17



42/88



El apoderado queda ampliamente facultado para recibir, desistir, transigir, conciliar, interponer toda clase de recursos e incidentes, y en general todas las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso para realizar todas las gestiones necesarias para el mandato judicial.

Sírvase reconocerle personería suficiente para actuar en los términos de este mandato.

Del señor Juez,

*[Handwritten signature]*

**PAULO ARMANDO ARANGUREN RIANO**  
C.C. 79.601.281 de Bogotá D.C.  
Representante Legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a título Institucional y como Vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE  
NIT 805.012.921-0

Acepto,

**DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ**  
C.C. No. 1.026.272.654 de Bogotá D.C.  
T.P.: 280.877 del C. S. de la J.

*[Handwritten signature]*  
Dirección



Rifo

*[Handwritten signature]*

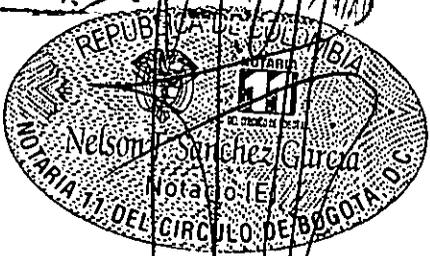


**FIRMA REGISTRADA DILIGENCIA DE AUTENTICACION**

**NOTARIA 11**

El suscrito Notario 11 del Círculo de Bogotá certifica que la firma que aparece en éste documento guarda similitud con la registrada en éste notaria por PAULO ARMANDO ARANGUREN RIAÑO según la confrontación que se ha hecho de ella(s): Bogotá D.C. 07/11/2019

*[Barcode]*  
07b72ca2efcd355f1c33a4b843828a1



*[Handwritten signature over the seal]*



188

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE  
Página 1 de 15

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**

**GRUPO SPIRA S.A.S.** sociedad legalmente constituida, mediante escritura pública No. 1495 de la Notaria 8 de Bogotá, identificada con Nit 830090315-0, representada por **JUAN CARLOS PARIS VELEZ**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.780.813; **INMOBILIARIA MVV S.A.S** constituida mediante documento privado y radicado bajo el número 01677516 del libro IX ante la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con Nit. No. 900.567.146-5, representada por **MAURICIO VARON VASQUEZ** mayor de edad, identificado con cedula No 80.504.638, quienes para efectos del presente contrato se denominarán, **LOS FIDEICOMITENTES** y por otra parte.

**OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**, quien en el presente acto obra en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaria Décima (10a.) del Circulo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **ACCIÓN**, y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente que sea aplicable:

**CLAUSULA PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1.1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO PARQUEOCENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**.
- 1.2. **FIDEICOMITENTES:** Son **GRUPO SPIRA S.A.S** con una participación del setenta y cinco por ciento (75%) e **INMOBILIARIA MVV S.A.S** con una participación del veinte cinco por ciento (25%), quienes aportaran los inmuebles para incremento del **FIDEICOMISO**.
- 1.3. **BENEFICIARIO:** Son los **FIDEICOMITENTES** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.4. **INMUEBLES:** Se entenderán por tal los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50C-10330, y 50C-58484, que serán transferidos para incremento del **FIDEICOMISO**.

**CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que **ACCIÓN** como vocera del **FIDEICOMISO** que se constituye:

- 2.1 Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo que mediante el presente documento se constituye.

YF

18  
187



- 2.2 Reciba para el FIDEICOMISO de los INMUEBLES que serán transferidos por los FIDEICOMITENTES para incremento del FIDEICOMISO.
- 2.3 Otorgue la custodia de los INMUEBLES que serán fideicomitados a LOS FIDEICOMITENTES, a título de comodato precario.
- 2.4 Transfiera los INMUEBLES que conformen el FIDEICOMISO a quién instruya LOS FIDEICOMITENTES.
- 2.5 Registre las cesiones de derechos que se realicen en ejecución del presente contrato, en todo caso LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no las cesiones.
- 2.6 Invierta temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo.
- 2.7 Siga las instrucciones que se señalan en este contrato al igual que las que sean impartidas por LOS FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, la **FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista.

**CLAUSULA TERCERA. PATRIMONIO AUTONOMO**

**3.1. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúan LOS FIDEICOMITENTES, así como de los bienes que en el futuro transfieran al mismo título los FIDEICOMITENTES o un tercero por cuenta de éste(os), al igual que aquellos que por accesión se incorporen a el(los) inmueble(s) que se transfiera(n), las mejoras que se hagan sobre tales bienes, los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen y los demás que adquiera el FIDEICOMISO contractualmente o por otro modo de los previstos en la Ley, se constituye el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a LOS FIDEICOMITENTES y frente a los terceros, mediante su vocera que es ACCIÓN.

ACCIÓN mantendrá los recursos y bienes que recibe a título de fiducia, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, los cuales formarán el patrimonio autónomo mencionado.

Las obligaciones que adquiera ACCIÓN en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de ACCIÓN.

**3.2. INCREMENTO DEL FIDEICOMISO:** EL FIDEICOMISO será incrementado por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES con:

3.2.1. El(los) bien(es) INMUEBLES identificado(s) en las definiciones del presente contrato.

8

19  
188



La transferencia de(l)(los) inmueble(s), se hará como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente les correspondan sin limitación alguna.

Quien transfiera el(los) inmueble(s) deberá hacerlo libre(s) de censo(s), arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y se debe obligar al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley; de igual forma deberá comprometerse a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato. LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de(l)(los) inmueble(s) que transfiera(n) cada uno de ellos.

Cada vez que se incremente el FIDEICOMISO con la transferencia de los INMUEBLES, ACCIÓN en la misma fecha, entregará la custodia y tenencia de los inmuebles a título de comodato precario de conformidad con lo que se establece más adelante.

En virtud de lo anterior, quién ostente la tenencia de(l)(los) inmueble(s) responderá ante ACCIÓN, EL FIDEICOMISO, y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a el(los) inmueble(s) se le dé.

**PARÁGRAFO:** A el(los) inmueble(s) que se transfiera(n) al patrimonio autónomo se le(s) realizará un estudio de títulos, el cual deberá tener el concepto favorable del abogado que lo realice y la aprobación por parte de ACCIÓN.

**3.2.2 DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto contractual.

**3.4. REGISTROS CONTABLES:** LOS FIDEICOMITENTES para efectos contables certificará y reportará a ACCIÓN el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo, así como los aportes industriales.

**3.5. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Carrera 11 No. 93 A - 82 en la ciudad de Bogotá.

**3.6. NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.-** El patrimonio autónomo que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este patrimonio autónomo, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con tributos.

**CLAUSULA CUARTA.- INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:

- 4.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitidos.
- 4.2. Entregar a LOS FIDEICOMITENTES, la custodia y tenencia de(l)(los) bien(es) inmueble(s) del FIDEICOMISO, transferido por cada uno de ellos.

AF



- 4.3. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los costos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos liquidados en el FIDEICOMISO.
- 4.4. Llevar un registro de las cesiones de posición contractual y/o de derechos de beneficio que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
- 4.5. Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo.
- 4.6. Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún formen parte de él.
- 4.7. Registrar contablemente las mejoras que se realicen por LOS FIDEICOMITENTES a los inmuebles y que sean reportadas por éstos a ACCIÓN para el efecto.
- 4.8. Llevar la contabilidad del patrimonio autónomo discriminando para cada inmueble que haga parte del FIDEICOMISO su centro de costos en forma independiente.

**CLAUSULA QUINTA.- BENEFICIARIO.** Son beneficiarios del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES de los derechos fiduciarios que recaen sobre los inmuebles transferidos para incremento del FIDEICOMISO en la siguiente proporción.

INMOBILIARIA MVV S.A.S	25%
GRUPO SPIRA S.A.S.	75%

LOS BENEFICIARIOS podrán en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le corresponden en este FIDEICOMISO, mediante documento privado y de conformidad con las siguientes directrices:

- a. Los FIDEICOMITENTES tendrán el derecho de transferir sus derechos fiduciarios a cualquier persona, pero deberá ofrecerlos en primera instancia a los demás FIDEICOMITENTES, al mismo precio y en las mismas condiciones en las que pretende venderlos al respectivo tercero. Dentro de los veinte (20) días hábiles después de recibida la oferta, los FIDEICOMITENTES podrán, (i) aceptarla en su totalidad; o (ii) rechazarla. El silencio del FIDEICOMITENTE que se dirige la oferta una vez vencida la vigencia de la misma, se considerará rechazo de la misma. Los derechos que hayan sido ofrecidos y que no sean vendidos de conformidad con el procedimiento anterior podrán ser ofrecidos a cualquier tercero, en condiciones no más favorables a aquellas determinadas de conformidad con el procedimiento anterior.
- b. La cesión se notificará a ACCION para efectos de su registro. ACCION se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

La directriz a. no será aplicable cuando cualquiera de los FIDEICOMITENTES pretenda transferir sus derechos fiduciarios a entidades controladas por sus mismos beneficiarios reales. Sin embargo, en cualquier caso el respectivo comprador o cesionario deberá adherir expresamente a este contrato (y en particular, a las reglas de gobierno aquí previstas).

Handwritten initials or mark.

21  
190



**5.2. PLURALIDAD DE BENEFICIARIOS:** Siempre que exista pluralidad de BENEFICIARIOS y éstos pretendan dar instrucciones a ACCIÓN diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de Asamblea en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

- 5.2.1 La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los BENEFICIARIOS, siempre que se remita copia de la misma a ACCIÓN, en todo caso, ACCIÓN podrá realizar dicha convocatoria.
- 5.2.2 Cada BENEFICIARIO votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
- 5.2.3 En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- 5.2.4 En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

**CLAUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-**

**6.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES las siguientes:

- 6.1.1. Entregar los aportes a los cuales se obliga para la constitución e incremento del FIDEICOMISO.
- 6.1.2. Entregar a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así como los recursos que se requieran para atender pagos de honorarios; y en general los gastos y costos que ocasione el FIDEICOMISO.
- 6.1.3. Pagar a ACCIÓN la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por ACCIÓN de los recursos administrados en el fideicomiso.
- 6.1.4. Informar por escrito a ACCIÓN dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 6.1.5. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de ACCIÓN, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las comisiones fiduciarias.
- 6.1.6. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCIÓN deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles.

X

22  
191



- 6.1.7. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciere.
- 6.1.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales que en materia de tributos territoriales generen o lleguen a generar las actividades que se realicen a través del FIDEICOMISO, así como responder por las obligaciones sustanciales derivadas de tributos nacionales que se generen en desarrollo del presente contrato.
- 6.1.9. Notificar a LA FIDUCIARIA las mejoras que se ejecuten en los inmuebles de EL FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor.
- 6.1.10. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**6.2. OBLIGACIONES DE ACCIÓN.-** Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio:

- 6.2.1. Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil
- 6.2.2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes Fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 6.2.3. Mantener los bienes Fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 6.2.4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitados contra actos de terceros, o del mismo FIDEICOMITENTE. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de(l)(los) inmueble(s) que en un futuro transferirá al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTES proporcionará a ACCIÓN la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma LOS FIDEICOMITENTES deberán suministrar los recursos necesarios para que ACCIÓN pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos Fideicomitados.
- 6.2.5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a EL BENEFICIARIO cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Ley, la rendición de cuentas podrá ser remitida a la última dirección electrónica informado por EL BENEFICIARIO a ACCIÓN. Si pasados diez (10) días después de la recepción del Informe de Rendición de Cuentas por parte del BENEFICIARIO, éste no ha comunicado por escrito observaciones sobre este documento a ACCIÓN, se entenderán como aceptadas las cuentas y demás información presentada.
- 6.2.6. Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.
- 6.2.7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando ACCIÓN haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.
- 6.2.8. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

47

29  
192



**PARÁGRAFO.-** Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**CLAUSULA SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES.-**

**7.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y LOS BENEFICIARIOS:** Son derechos de LOS FIDEICOMITENTES y LOS BENEFICIARIOS:

- 7.1.1. Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- 7.1.2. Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 7.1.3. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMISO, se encuentren en cabeza de él.
- 7.1.4. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

**7.2. DERECHOS DE ACCIÓN.** Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

- 7.2.1. Cobrar a LOS FIDEICOMITENTES la remuneración pactada en este contrato.
- 7.2.2. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
- 7.2.3. Los demás que se deriven del presente contrato.

**CLAUSULA OCTAVA. COSTOS, GASTOS, COMISIÓN FIDUCIARIA, AUTORIZACIÓN CONSULTA CFIN Y MERITO EJECUTIVO.-**

**8.1. COSTOS Y GASTOS.-** Todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de ACCIÓN serán a cargo de los recursos del fideicomiso y de LOS FIDEICOMITENTES.

Se considerarán como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

- 8.1.1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
- 8.1.2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
- 8.1.3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
- 8.1.4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o nacional) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de

✓



- este Contrato, o de los actos y contratos en los cuales el patrimonio autónomo deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
- 8.1.5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del patrimonio autónomo, así como los gastos que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo.
  - 8.1.6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
  - 8.1.7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del patrimonio autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
  - 8.1.8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso.
  - 8.1.9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
  - 8.1.10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO.-** ACCIÓN no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**8.2.- COMISIÓN FIDUCIARIA:** Como retribución por sus servicios ACCIÓN tendrá derecho a título de comisión a las sumas que se describen a continuación las cuales estarán a cargo del FIDEICOMISO y/o LOS FIDEICOMITENTES:

- 8.2.1. UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) pagadero a la suscripción del presente contrato.
- 8.2.2. El equivalente a UN (1 SMLMV) Salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente documento, sin perjuicio de que el(los) INMUEBLES aquí mencionado sea(n) o no transferido(s) al FIDEICOMISO.
- 8.2.3. Por la transferencia a cualquier título de(l) inmueble(s) que conforme(n) el FIDEICOMISO a personas distintas de LOS FIDEICOMITENTES, se generará una comisión equivalente a medio (1/2 SMLMV) Salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s) por cada inmueble transferido.
- 8.2.4. Mientras existan recursos en el fideicomiso y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, se cobrará la comisión de ésta de acuerdo con los reglamentos de las mismas, que LOS FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El desarrollo por parte de ACCIÓN de gestiones diferentes a las establecidas en el presente contrato podrán ser adelantadas por ella previa instrucción en ese sentido de LOS FIDEICOMITENTES y previo acuerdo en la remuneración específica pactada para estos eventos, a la cual tendrá derecho ACCIÓN.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO recursos para atender la remuneración de ACCIÓN, la misma deberá ser asumida de inmediato por LOS FIDEICOMITENTE. En caso

25  
194



de mora, LOS FIDEICOMITENTES y/o EL FIDEICOMISO reconocerán a ACCIÓN intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. El no recibo de la factura no exime a LOS FIDEICOMITENTES del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Esta comisión no incluye los costos en que incurra ACCIÓN para el cumplimiento de este contrato, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes Fideicomitidos aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o LOS FIDEICOMITENTES.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las sumas de dinero aquí estipuladas no incluyen I.V.A. el cual se cobrará de acuerdo a las leyes tributarias vigentes en el momento de la facturación.

**8.3. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN:** LOS FIDEICOMITENTES autorizan de manera irrevocable a ACCIÓN, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, en los términos establecidos en la Ley y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo facultan a ACCIÓN para que solicite información sobre las relaciones comerciales que LOS FIDEICOMITENTES, tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la Central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

**8.4. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.-** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, suficiente para que ACCIÓN pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las obligaciones insolutas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

**CLÁUSULA NOVENA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN, DECLARACIONES ESPECIALES, GESTIÓN DE RIESGO E INDEMNIDAD.**

**9.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACION:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ACCIÓN al momento de la vinculación. ACCIÓN queda desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**9.2. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y LOS BENEFICIARIOS.-**

**9.2.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS:** Que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentran económica y financieramente solventes, y que en consecuencia con el presente acto no efectúan actos que desmejoren su patrimonio así como la garantía

XFP

26  
195



general de sus acreedores y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**9.2.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válido y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

**9.2.3. CAPACIDAD:** Que ellos y las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución, distintas a las entregadas a ACCIÓN al momento de su vinculación como cliente.

**9.2.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Declara(n) que no ha(n) sido notificado(s) de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.

**9.2.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa, ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo conforme a la figura del "buen hombre de negocios" para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

**9.2.6. TRIBUTOS Y OBLIGACIONES LABORALES:** Declara(n) que a su leal saber y entender, ha(n) pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

**9.2.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** Declara(n) que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**9.2.8. PROPIEDAD:** Declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

AP

89 196



**9.2.9. CONFLICTO DE INTERÉS:** Declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye es el cumplimiento de las instrucciones aquí establecidas.

**9.2.10. DISCUSIÓN DE TÉRMINOS CONTRACTUALES.-** Declaran que el presente contrato de fiducia mercantil, ha sido ampliamente discutido y aprobado por las partes, por tanto, los términos establecidos en el mismo obedecen a un acuerdo libre de voluntades entre éstas.

**9.3. GESTION DE RIESGO.-** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por ACCIÓN para la gestión de tales riesgos:

**9.3.1 Con relación al RIESGO LEGAL:** ACCIÓN cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de las partes de acuerdo con el objeto del contrato.

**9.3.2 Con relación al RIESGO DE MERCADO:** ACCIÓN cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Estress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

**9.3.3 Con relación al RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** ACCIÓN cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. ACCIÓN cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

**9.3.4 Con relación al RIESGO OPERATIVO:** ACCIÓN cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN adolezcan de objetividad.

**9.3.5 Con relación al RIESGO REPUTACIONAL:** Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítemes anteriores.

28/197



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

**CLAUSULA DÉCIMA.- DURACIÓN, VALOR DEL CONTRATO, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN, LIQUIDACIÓN, DIFERENCIAS Y NOTIFICACIONES:**

**10.1. DURACIÓN.-** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo y ejecución de sus fines.

**10.2. VALOR DEL CONTRATO.-** Para todos los efectos el presente contrato tiene un valor de la comisión fiduciaria.

**10.3. MODIFICACIÓN:** El presente contrato podrá modificarse total o parcialmente, de mutuo acuerdo entre las partes.

**10.4. TERMINACIÓN.** Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- 10.4.1. Por mutuo acuerdo de las partes;
- 10.4.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- 10.4.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- 10.4.4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 10.4.5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
  - 10.4.5.1. El incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO.
  - 10.4.5.2. En la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
  - 10.4.5.3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
  - 10.4.5.4. La imposibilidad de localizar a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
  - 10.4.5.5. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

**10.5. LIQUIDACIÓN:** La etapa de liquidación del Contrato, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

- 10.5.1. En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo, LOS FIDEICOMITENTES deberán cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCIÓN de los documentos soportes.

KA

7/10/18



- 10.5.2. LOS FIDEICOMITENTES procederán al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
- 10.5.3. ACCIÓN de conformidad con las instrucciones que reciba de LOS FIDEICOMITENTES procederán a transferir a prorrata de su participación los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a él directamente.
- 10.5.4. ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 10.5.5. Durante el periodo de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO en la etapa de liquidación del mismo, se procederá en la forma que se indica más adelante y luego de haberse agotado el procedimiento descrito en la precedencia, se procederá así:

- a) Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga(n) poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista al Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda.
- b) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS no acudan a la liquidación del contrato luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo(s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

**10.6. DIFERENCIAS.-** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, al igual que de un eventual conflicto de interés, las partes buscarán mecanismo de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo.

**10.7. ENCABEZADOS.** Los títulos o encabezados de las cláusulas del presente contrato tienen por objeto únicamente facilitar su lectura.

**10.8. VALIDEZ.-** Si cualquier disposición del contrato de fiducia fuese ineficaz, nula o inexistente o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las disposiciones restantes no se entenderán invalidadas a menos que el presente documento no se pueda ejecutar sin la disposición ineficaz, nula, inexistente o que no se pueda exigir.

X

308/99



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE  
Página 14 de 15

**10.9. NOTIFICACIONES.-** Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

LOS FIDEICOMITENTES: Carrera. 13A # 90-18 piso 6to de Bogotá.  
ACCIÓN: Carrera 11 No. 93 A - 82 de Bogotá.

**10.9. LUGAR DE EJECUCIÓN:** Independiente de las direcciones de notificación antes mencionadas las partes manifiestan que el presente contrato se ejecutará en la Ciudad de Bogotá D.C.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA**

**11.1 DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:** En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO declaramos que leímos detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

**11.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA  
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA  
Correo: [defensoriadelconsumidor@heritage.com.co](mailto:defensoriadelconsumidor@heritage.com.co)  
Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)  
Teléfonos: 6214418, 6214378  
Fax: 6214378

**11.3 EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION dirijase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, dirijase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en tres (3) ejemplares en la ciudad de Bogotá D.C., el 18 de junio de 2015.

XB

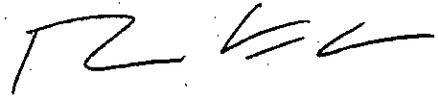
200

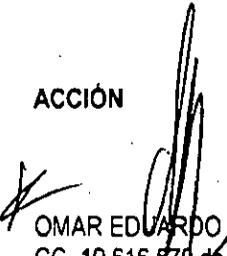


CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE  
Página 15 de 15

**LOS FIDEICOMITENTES**

  
JUAN CARLOS PARIS  
C.C. 79.780.813  
Representante Legal  
GRUPO SPIRA S.A.S.

  
MAURICIO VARON VASQUEZ  
C.C. 80.504.638  
Representante Legal  
INMOBILIARIA MVV S.A.S.

**ACCIÓN**  
  
OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ  
CC. 19.616.570 de Cali  
Representante Legal  
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

32  
201

Cámara de Comercio de Bogotá



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A199362777BD4A

1 de octubre de 2019 Hora 11:27:16

AA19936277

Página: 1 de 5

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente y cuenta con un código de verificación que le permite ser validado solo una vez, ingresando a [www.ccb.org.co](http://www.ccb.org.co)

\*\*\*\*\*  
Recuerde que este certificado lo puede adquirir desde su casa u oficina de forma fácil, rápida y segura en [www.ccb.org.co](http://www.ccb.org.co)

\*\*\*\*\*  
Para su seguridad debe verificar la validez y autenticidad de este certificado sin costo alguno de forma fácil, rápida y segura en [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos/](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos/)

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

La Cámara de Comercio de Bogotá, con fundamento en las matrículas e inscripciones del registro mercantil.

CERTIFICA:

Nombre : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A  
Sigla : ACCION FIDUCIARIA  
N.I.T. : 800155413-6 Administración : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA  
Domicilio : Bogotá D.C.

CERTIFICA:

Matrícula No: 01908951 del 30 de junio de 2009

CERTIFICA:

Renovación de la matrícula: 22 de marzo de 2019  
Último Año Renovado: 2019  
Activo Total: \$ 27,329,460,265  
Tamaño Empresa: Grande

CERTIFICA:

Dirección de Notificación Judicial: CL 85 NO. 9 - 65  
Municipio: Bogotá D.C.  
Email de Notificación Judicial: NOTIJUDICIAL@ACCION.COM.CO

Dirección Comercial: CL 85 NO. 9 - 65

Firma válida  
Constanza  
del Pilar  
Puentes  
Trujillo

33  
JOL

Municipio: Bogotá D.C.  
Email Comercial: NOTIJUDICIAL@ACCION.COM.CO

CERTIFICA:

Constitución: Que por Escritura Pública no. 1376 de Notaría 10 De Cali (Valle Del Cauca) del 19 de febrero de 1992, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el número 01308760 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES.

Certifica:

Que por Escritura Pública no. 3676 de Notaría 14 De Cali (Valle Del Cauca) del 30 de diciembre de 1999, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el número 01308766 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES por el de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA.

Que por Escritura Pública no. 798 de Notaría 18 De Cali (Valle Del Cauca) del 22 de abril de 2003, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el número 01308770 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA por el de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES.

Que por Escritura Pública no. 2703 de Notaría 14 De Cali (Valle Del Cauca) del 13 de septiembre de 2005, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el número 01308772 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES por el de: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

CERTIFICA:

Que por Escritura Pública No. 781 de la Notaría 42 de Bogotá D.C., del 31 de marzo de 2009, inscrita el 07 de julio de 2009 bajo el número 1310468 del libro IX, la sociedad de la referencia traslado su domicilio de la ciudad de: Cali (Valle del Cauca) a la ciudad de: Bogotá D.C.

CERTIFICA:

Reformas:

Documento No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
694	1993/03/02	Notaría 11	2009/06/30	01308762
1732	1996/04/07	Notaría 5	2009/06/30	01308764
3676	1999/12/30	Notaría 14	2009/06/30	01308766
798	2003/04/22	Notaría 18	2009/06/30	01308770
2703	2005/09/13	Notaría 14	2009/06/30	01308772
781	2009/03/31	Notaría 42	2009/07/07	01310468
2928	2011/06/23	Notaría 47	2011/07/11	01494810
4328	2013/10/04	Notaría 47	2013/12/24	01792994
5721	2013/12/12	Notaría 47	2013/12/24	01792999
2510	2014/12/30	Notaría 36	2015/01/29	01906918
4229	2016/12/09	Notaría 11	2016/12/13	02165387
1735	2018/05/30	Notaría 11	2018/06/08	02347864

CERTIFICA:

34  
903



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A199362777BD4A

1 de octubre de 2019 Hora 11:27:16

AA19936277 Página: 2 de 5

\* \* \* \* \*

Vigencia: Que la sociedad no se halla disuelta. Duración hasta el 31 de diciembre de 2041.

CERTIFICA:

Objeto Social: La sociedad tendrá como objeto social el desarrollo de los negocios fiduciarios, actos y operaciones que la ley autorice, entre ellos los siguientes: A) Tener la calidad de fiduciarios; B) Celebrar encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil de toda naturaleza y especie autorizados por la ley y, en particular, aquellos que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes, la realización de proyectos inmobiliarios, la liquidación de empresas, la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece; C) Obrar como agente de transferencia y registro de valores; D) Obrar como representante de tenedores de bonos; E) Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como sindico o encargado de las propiedades de cualquier persona insolvente o concursada; curador de bienes de la herencia, de dementes, menores, sordomudos, ausentes y personas por nacer, o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designadas con tal fin; n prestar servicios de asesoría financiera; G) Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil H) Constituirse en agente de manejo en los términos y de conformidad con los requisitos de ley. I) Administrar fondos de pensiones de jubilación e invalidez, previa autorización de la superintendencia bancaria; J) Conformar un fondo común ordinario y fondos comunes especiales de inversión integrados con dineros recibidos de varios constituyentes o adherentes. K) Celebrar con los establecimientos de crédito contratos para la utilización de su red de oficinas. L) Recibir, aceptar y ejecutar todos aquellos encargos legales, deberes y facultades, relativos a la tenencia, manejo y disposición de cualquier propiedad raíz o mueble, donde quiera que esté situada, y las rentas y utilidades de ella o de su venta, en la forma que se le nombre por cualquiera autoridad competente, persona, corporación u otra autoridad. M) Celebrar y ejecutar los actos jurídicos de carácter civil o comercial que la ley autorice y se requieran para adelantar las actividades relacionadas con su objeto social y las que tengan por fin ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o

357  
204

convencionalmente derivados de la existencia de la sociedad. N) Realizar las operaciones autorizadas para las sociedades de servicios financieros, consagradas especialmente en el estatuto organico del sistema financiero y de maneta general en la ley.

CERTIFICA:

Actividad Principal:  
6630 (Actividades De Administración De Fondos)

CERTIFICA:

Capital:

	** Capital Autorizado **
Valor	: \$7,000,000,000.00
No. de acciones	: 7,000,000.00
Valor nominal	: \$1,000.00

	** Capital Suscrito **
Valor	: \$6,896,431,000.00
No. de acciones	: 6,896,431.00
Valor nominal	: \$1,000.00

	** Capital Pagado **
Valor	: \$6,896,431,000.00
No. de acciones	: 6,896,431.00
Valor nominal	: \$1,000.00

CERTIFICA:

Que mediante Oficio No. 2223 del 08 de agosto de 2018, inscrito el 14 de agosto de 2018 bajo el No. 00170470 del libro VIII, el Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín (Antioquia), comunicó que en el proceso verbal de resolución de contrato No. 2018-00322 de: María Ofelia Querubín de Zapata, contra: PROMOTORA LEMMON S.A.S, PÓRTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.S, INGENIERÍA VIAL Y URBANISMO S.A. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

CERTIFICA:

\*\* Junta Directiva: Principal (es) \*\*

Que por Acta no. 062 de Asamblea de Accionistas del 25 de abril de 2019, inscrita el 15 de julio de 2019 bajo el número 02486496 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
PRIMER RENGLON	
TRUJILLO TEALDO PABLO	C.C. 000000019175901
SEGUNDO RENGLON	
CALERO BUENDIA MARIO ERNESTO	C.C. 000000014955663
TERCER RENGLON	
MONDRAGON ROJAS CAROLYN MARY	C.C. 000000032336987
CUARTO RENGLON	
VENEGAS TORRES FERNANDO	C.C. 000000019196013
QUINTO RENGLON	
MORA HERNANDEZ EDGAR ALBERTO	C.C. 000000003227327



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A199362777BD4A

1 de octubre de 2019 Hora 11:27:16

AA19936277 Página: 3 de 5

\* \* \* \* \*

\*\* Junta Directiva: Suplente (s) \*\*

Que por Acta no. 062 de Asamblea de Accionistas del 25 de abril de 2019, inscrita el 15 de julio de 2019 bajo el número 02486496 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
PRIMER RENGLON RAMIREZ OCAMPO JORGE CAYETANO SINFOROSO	C.C. 000000002895029
SEGUNDO RENGLON OTOYA MEJIA ALFONSO	C.C. 000000016837867
TERCER RENGLON CORTES CASTAÑO EDUARDO	C.C. 000000018494545
CUARTO RENGLON HERRERA CARVAJAL JOSE ALEJANDRO	C.C. 000000080194641
QUINTO RENGLON DEVIS MORALES MAURICIO EVARISTO FERNANDO	C.C. 000000003228330

CERTIFICA:

Representación Legal: La sociedad tendrá un presidente que tendrá la representación legal, y a su cargo la administración y gestión de los negocios. Podrá tener los suplentes que designe la asamblea o en su defecto la junta directiva, quien o quienes lo reemplazarán en sus faltas temporales o accidentales. Así mismo, la sociedad tendrá tantos vicepresidentes como la junta directiva determine.

CERTIFICA:

Facultades del Representante Legal: Funciones del presidente. Son funciones del presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva. 2. Crear los cargos, comités y dependencias que juzgue necesarios para la buena marcha de la fiduciaria, previa autorización de la junta directiva 3. El presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 4. Convocar a la asamblea general de accionistas y a la junta directiva a reuniones extraordinarias. 5. Presentar en la reunión ordinaria de la asamblea general un informe escrito sobre la forma como Hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la junta directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la ley exija. 6. Representar legalmente a la fiduciaria. 7. Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la asamblea general o de la junta directiva, le sean confiadas. 8.

35  
208

Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la ley. Las demás que le corresponden de acuerdo con la ley, los estatutos, las disposiciones de la superintendencia financiera o por la naturaleza del cargo. El nombramiento y remoción de otros funcionarios distintos al presidente que ostenten la representación legal estará a cargo de la junta directiva, atendiendo los criterios de idoneidad, conocimientos, experiencia y liderazgo, pudiendo ser reelegidos o removidos en cualquier tiempo por esta última. Los funcionarios que por disposición de la junta directiva ejerzan la representación legal ejercerán las funciones y deberes señaladas por la ley, siempre que se encuentren amparadas bajo los lineamientos establecidos por la junta directiva. Podrán ostentar la representación legal los vicepresidentes de la sociedad, o cualquier otro funcionario siempre que sean designados como tal por la junta directiva. La representación legal en cada caso se ostentará previo otorgamiento por parte de la junta directiva y designación, para el ejercicio de las facultades establecidas por la junta directiva, quien designará sus funciones en cada caso. Parágrafo: La junta directiva podrá designar representantes legales de la fiduciaria para asuntos judiciales y administrativos para que comparezcan, asistan, actúen y la representen en las etapas y audiencias de conciliación a realizar en cualquier jurisdicción o autoridad administrativa, en los asuntos relacionados con quiebras, concórdatos y concurso de acreedores; así como para que reciba notificaciones y constituya apoderados judiciales que representen a la sociedad en procesos que se ventilen en su contra o a su favor en cualquier jurisdicción, o cualquier otra función que determine la junta directiva.

CERTIFICA:

\*\* Revisor Fiscal \*\*

Que por Acta no. 057 de Asamblea de Accionistas del 6 de abril de 2017, inscrita el 2 de junio de 2017 bajo el número 02230390 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REVISOR FISCAL PERSONA JURIDICA KPMG S.A.S.	N.I.T. 000008600008464

Que por Documento Privado no. sin num de Revisor Fiscal del 27 de agosto de 2018, inscrita el 30 de agosto de 2018 bajo el número 02371253 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REVISOR FISCAL PRINCIPAL HERNANDEZ ARENAS LEIDY FERNANDA	C.C. 000001018423661

Que por Documento Privado no. sinnum de Revisor Fiscal del 25 de julio de 2019, inscrita el 25 de julio de 2019 bajo el número 02490136 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REVISOR FISCAL SUPLENTE URREGO RICAURTE ENSON STEEK	C.C. 000001018418913

CERTIFICA:

Que por Documento Privado de Representante Legal del 1 de diciembre de



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A199362777BD4A

1 de octubre de 2019 Hora 11:27:16

AA19936277 Página: 4 de 5

\* \* \* \* \*

2009, inscrito el 24 de diciembre de 2009 bajo el número 01350405 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- CO SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Que por Documento Privado de Representante Legal del 12 de enero de 2012, inscrito el 24 de enero de 2012 bajo el número 01600884 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- TRUJILLO TEALDO PABLO

Domicilio: Bogotá D.C.

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de control : 2009-09-02

CERTIFICA:

\*\* Aclaración Situación de Control \*\*

Se aclara que la Situación de Control inscrita el 24 de diciembre de 2009 bajo el número de registro 1350414 del libro IX, se inició desde el 02 de septiembre de 2009.

\*\* Aclaración Situación de Control \*\*

Se aclara la Situación de Control inscrita el día 24 de enero de 2012, bajo el No. 01600884 del libro IX, en el sentido de indicar que esta se ejerce de manera indirecta a través de la sociedad CO S.A.S.

CERTIFICA:

Que la sociedad tiene matriculados los siguientes establecimientos:

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Matrícula No: 03116977 del 24 de mayo de 2019

Renovación de la Matrícula: 24 de mayo de 2019

Último Año Renovado: 2019

Dirección: CR 11 NO. 93 A - 82

Teléfono: 6915090

Domicilio: Bogotá D.C.

Email: notijudicial@accion.com.co

\*\*\*\*\*

CERTIFICA:

Sucursal (es) o agencia (s) matriculadas ante esta jurisdicción:

\*\*\*\*\*

Nombre de la agencia: ACCION FIDUCIARIA S A  
Matrícula: 00508712  
Renovación de la Matrícula: 18 de junio de 2019  
Último Año Renovado: 2019  
Dirección: CL 85 NO. 9 - 65  
Teléfono: 6915090  
Domicilio: Bogotá D.C.  
Email: NOTIJUDICIAL@ACCION.COM.CO

\*\*\*\*\*

CERTIFICA:

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de la correspondiente anotación, siempre que no sean objeto de recurso. Los sábados no son tenidos en cuenta como días hábiles para la Cámara de Comercio de Bogotá.

\* \* \* El presente certificado no constituye permiso de \* \* \*  
\* \* \* funcionamiento en ningún caso \* \* \*

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:  
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 17 de septiembre de 2019.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009.

Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa esta obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

\*\*\*\*\*  
\*\* Este certificado refleja la situación jurídica de la \*\*  
\*\* sociedad hasta la fecha y hora de su expedición. \*\*  
\*\*\*\*\*

El Secretario de la Cámara de Comercio,

Valor: \$ 5,800

\*\*\*\*\*  
Para verificar que el contenido de este certificado corresponda con la información que reposa en los registros públicos de la Cámara de Comercio de Bogotá, el código de verificación puede ser validado por su destinatario solo una vez, ingresando a [www.ccb.org.co](http://www.ccb.org.co)

209  
40



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A199362777BD4A

1 de octubre de 2019 Hora 11:27:16

AA19936277 Página: 5 de 5

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*  
 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.

240



SEÑOR  
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.  
E. S. D.

**REF. CONTESTACION DEMANDA**

**Radicado Proceso:** N° 2019-00507  
**Demandantes:** OMAR MORA OLMOS Y MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ  
**Demandados:** FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE CUYA VOCERA ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; GRUPO SPIRA SAS, INMOBILIARIA MW SAS

JUZ 16 CIVIL CTO. 9TA.  
NOV 7'19 PM 4:47  
42

**DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ**, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía número 1.026.272.654 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 280.877 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial de **Acción Sociedad Fiduciaria S.A.** a título Instruccional y como Vocera y administradora del **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, tal y como consta en el poder que se adjunta, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

**I.- PRECISIÓN PREMILINAR: TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA**

Según lo establece el parágrafo 3 del artículo 390 del Código General del Proceso, y tal y como es reiterado por el Despacho en el auto admisorio, la demanda *sub examine* sigue el trámite del proceso verbal.

Así las cosas, el artículo 369 del precitado estatuto procesal establece:

*"Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por término de (20) días"*

Ahora bien, teniendo en cuenta que la notificación por aviso que trata el artículo 292 del Código General del Proceso fue recibida por Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** el día 02 de octubre de 2019, la notificación se entiende surtida al finalizar el día siguiente de la entrega, es decir, 3 de octubre de 2019. Así las cosas el término para contestar la demanda inicia el 9 de octubre de 2019 y fenece el 7 de octubre de la misma anualidad!

En virtud de lo anterior, la presente contestación se presenta en la forma, oportunidad procesal y término pertinente para ello.

## II.- ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

Antes de pronunciarnos de fondo, consideramos de la mayor importancia reiterar el contexto normativo y operativo de los Fideicomisos, por lo que a continuación pasaremos a describir los lineamientos generales del Contrato de Fiducia Mercantil, indicando el papel que cumple cada parte y en especial Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos.

Tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, este tipo de sociedades anónimas tienen por objeto social exclusivo las actividades de las sociedades de fiducia.

La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos, para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de éste o un tercero llamado beneficiario. Dicho contrato tiene dos características esenciales a saber:

- **Una separación absoluta de bienes:** La fiduciaria debe mantener una separación total entre su propio patrimonio y los bienes que le entregan los clientes, así como también entre los de estos últimos, de manera que no se confundan entre sí.
- **La formación de un patrimonio autónomo:** El patrimonio autónomo es como una especie de bolsa (que contiene los bienes entregados por un solo cliente). El patrimonio autónomo es administrado por la sociedad fiduciaria, sin que ello implique que ésta pase a ser su dueña absoluta

Teniendo en cuenta que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una litis, son estos quienes deben comparecer judicialmente y para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran.

En este sentido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en Sentencia del 3 de agosto de 2005 dispuso:

*Y, ya no desde el punto de vista comercial que se acaba de examinar, sino de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la*

*realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado el fiduciario al demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso, lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:*

- a) *Ciertamente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del C. de P. Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad. (Negrita y subraya fuera de texto)*

De lo anterior puede concluirse que cuando el proceso versa sobre situaciones derivadas del patrimonio autónomo, es éste el llamado a comparecer al proceso siempre por conducto del fiduciario, quien como titular de los bienes fideicomitidos asume el debate judicial para proteger intereses en razón de esa su condición, "sin que en tal caso se pueda decir, ni que esté en juicio en nombre propio (ya que no responde personalmente), ni que esté en juicio en nombre de otro (ya que no hay tras él un sujeto de quien sea representante). Surge más bien de ahí un tertium genus, que es el de estar en juicio en razón de un cargo asumido y en calidad particular de tal".

En términos semejantes se han expresado doctrinantes nacionales, entre otros autores, cuando han dicho de manera general respecto de los patrimonios autónomos, lo siguiente: "existen ciertas entidades que sin ser personas jurídicas se ven vinculadas con el proceso; sus integrantes o gestores obran en éste por la calidad de que están revestidos y no en nombre propio aun cuando tampoco en nombre ajeno, precisamente porque la carencia de personería jurídica impide el concepto de representación, el cual implica necesariamente que se actúe en nombre de una persona natural o jurídica"; y de manera específica en torno a la fiducia mercantil que prevista en el artículo 1226 del C. de Co. se expresa procesalmente, bien como demandante o como demandado, por intermedio del fiduciario por disponerlo así la ley sustancial, para la protección y consecución de los fines del contrato.

A Sabiendas que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una actuación administrativa o judicial, deben comparecer para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran; pero en ningún caso se entiende que la Fiduciaria actúa en nombre propio.

En relación con este tema, la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, dispuso:

"Artículo 53. Capacidad para ser parte.

Podrán ser parte en un proceso:

1. Las personas naturales y jurídicas.
2. **Los patrimonios autónomos.** (Subrayas y Negrilla fuera del texto)
3. El concebido, para la defensa de sus derechos.
4. Los demás que determine la ley."

Por lo anterior, es preciso traer a colación la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, del catorce (14) de febrero de dos mil seis (2006) Expediente No. 05001-3103-012-1999-1000-01, que al respecto dispone:

*"Esta puntual referencia a los antecedentes de la fiducia mercantil, permite subrayar algunas de sus especiales características, de marcada incidencia en el asunto escrutado por la Corte, las cuales afloran de la definición consagrada en el artículo 1226 del Código de Comercio:*

*1.1.2.1. En primer lugar, implica la transferencia de los bienes fideicomitidos por parte del fiduciante al fiduciario, quien, por tanto, adquiere la titularidad del derecho de propiedad, aunque nunca de manera plena, ni definitiva, stricto sensu (art. 1244 C. de Co.), sino en la medida necesaria para atender los fines establecidos primigeniamente por el fideicomitente (propiedad instrumental). En rigor, el fiduciario entonces no recibe –ni se le transfiere– un derecho real integral o a plenitud, a fuer de concluyente y con vocación de perpetuidad, no sólo porque en ningún caso puede consolidar dominio sobre los bienes objeto de la fiducia, ni ellos forman parte de su patrimonio (arts. 1227 y 1233 ib.), sino porque esa transferencia, de uno u otro modo, está condicionada por el fiduciante, quien no sólo determina el radio de acción del fiduciario, sino que es la persona –o sus herederos– a la que pasara nuevamente el dominio, una vez termine el contrato, salvo que el mismo fideicomitente hubiere señalado otra cosa (art. 1242 ib.).*

*Esa particularísima transferencia del dominio, esa singular forma de recibir el fiduciario la propiedad, explica que el legislador hubiere previsto que, por regla, los bienes fideicomitidos constituirían un patrimonio autónomo –o especial para*

otros- afecto a la finalidad prevista en la fiducia (art. 1233 C. de Co.), cuyo titular formal es el fiduciario, aunque no puede desconocerse que, *mutatis mutandis*, "bajo ciertas condiciones y limitaciones" subsiste una titularidad en el constituyente, "en cuyo patrimonio pueden considerarse, en ocasiones, los bienes fideicomitidos, los cuales, inclusive, pueden regresar a dicho constituyente", como lo precisan las actas de la referida Comisión Redactora del Proyecto de Código de Comercio de 1958<sup>1</sup>, muy útiles para reconstruir la intención del legislador mercantil.

Por eso la Corte, en lozana jurisprudencia, puntualizó que el fiduciario "es quien se expresa en todo lo que concierne con el patrimonio autónomo, al cual, desde esa perspectiva, no le falta entonces un sujeto titular del mismo así lo sea de un modo muy peculiar" (se subraya; cas. civ. de 3 de agosto de 2005; exp.: 1909), pues bien "especial" es la titularidad del derecho, como en el mismo fallo se reconoció, acogiendo lo que sobre el punto afirma un sector de la doctrina vernácula.

1.1.2.2. En segundo lugar, *destácase la ley precisó el contenido de la obligación del fiduciario: administrar o enajenar los bienes fideicomitidos (art. 1234 ib.), pero no impuso limitación alguna en lo tocante con el propósito de la fiducia, de suerte que este puede ser delineado con libertad por el fideicomitente, desde luego que no en términos absolutos, como quiera que siempre deberán respetarse los límites impuestos por la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres (arts. 16 y 1524 inc. 2 C.C.).*

*Por su importancia en el sub lite, conviene señalar que esa finalidad determinada por el constituyente, es la que hace de la fiducia mercantil un negocio jurídico dinámico, amén que "elástico", en la medida en que puede servir para múltiples propósitos, como se evidencia en algunas de sus modalidades: fiducias de inversión, inmobiliaria, de administración, en garantía, etc., todas ellas manifestaciones de un negocio jurídico dueño de una propia y singular fisonomía, a la vez que arquitectura, que no puede ser confundido con otras instituciones, como el mandato, la estipulación para otro, o incluso el encargo fiduciario, como recientemente lo señaló esta Sala (Sent. de noviembre de 2005; exp.: 03132-01)."*

**III.- PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS.**

Respecto a los hechos referidos por la parte demandante manifiesto lo siguiente:

**HECHOS RELATIVOS A LA RELACION ENTRE LAS PARTES:**

<sup>1</sup> Proyecto de Código de Comercio. Ob. cit. T. II. Pág. 291.

**HECHO PRIMERO: NO ME CONSTA**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE**, ya que Acción Sociedad Fiduciaria S.A. no ostenta la titularidad jurídica de los bienes inmuebles identificados con Folios de matrícula inmobiliaria N° 50C10330 y 50C-58484, la titularidad jurídica de los mencionados inmuebles la ostenta el FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE cuya vocera es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en virtud del objeto del contrato fiduciario originario del FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE, según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE suscrito entre LOS FIDEICOMITENTES Juan Carlos París Representante Legal Del GRUPO SPIRA S.A.S, Mauricio Varón Vásquez Representante Legal De Inmobiliaria MW S.A.S., Y Omar Eduardo Suarez Gómez Representante Legal De ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. suscrito en fecha 18 de junio 2015.

**HECHO TERCERO: NO ME CONSTA**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO CUARTO: NO ES UN HECHO**, es una explicación referente a los anteriores hechos.

#### HECHOS RELATIVOS AL DAÑO:

**HECHO PRIMERO: NO ME CONSTA**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso. No obstante, a lo anterior, es menester informarle al Despacho que el presente hecho está relacionado con el trámite de una licencia de construcción, totalmente ajeno a las responsabilidades y obligaciones derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE suscrito entre LOS FIDEICOMITENTES Juan Carlos París Representante Legal Del GRUPO SPIRA S.A.S, Mauricio Varón Vásquez Representante Legal De Inmobiliaria MW S.A.S., Y Omar Eduardo Suarez Gómez Representante Legal De ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. suscrito en fecha 18 de junio 2015, por lo que referente a mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Vocera del FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE, no puede constarme.

**HECHO SEGUNDO: NO ME CONSTA**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso. No obstante, a lo anterior, es menester infórmale al Despacho que ni el Fideicomiso, ni la Fiduciaria hacen las veces de asesor, ni comercializador, ni supervisor, **ni constructor**, ni promotor, ni interventor, ni gerente de obra, en relación con el desarrollo de una obra o proyecto inmobiliario, toda vez que en el presente caso estamos enmarcados en un

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO.**

**HECHO TERCERO: NO ME CONSTA**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso. No obstante, a lo anterior, es menester informarle al Despacho que conforme las estipulaciones contractuales del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, el objeto de este, se consagra en la Clausula Segunda, que establece:

“(…)

**CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO que se constituye:

- 2.1 Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo que mediante el presente documento se constituye.
- 2.2 Reciba para el FIDEICOMISO de los INMUEBLES que serán transferidos por los FIDEICOMITENTES para incremento del FIDEICOMISO.
- 2.3 Otorgue la custodia de los INMUEBLES que serán fideicomitidos a LOS FIDEICOMITENTES, a título de comodato precario.
- 2.4 Transfiera los INMUEBLES que conformen el FIDEICOMISO a quién instruya LOS FIDEICOMITENTES.
- 2.5 Registre las cesiones de derechos que se realicen en ejecución del presente contrato, en todo caso LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no las cesiones.
- 2.6 Invierta temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo.
- 2.7 Siga las instrucciones que se señalan en este contrato al igual que las que sean impartidas por LOS FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista.

(…)”

**HECHO CUARTO:** No es un hecho relacionado con el FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., pero esto se constata en los anexos de la demanda.

**HECHO QUINTO:** No es un hecho relacionado con el FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., pero esto se constata en los anexos de la demanda.

**HECHO SEXTO:** No es un hecho relacionado con el FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A.; por lo que me atengo a lo que se pruebe en el presente proceso.

No obstante, nuevamente se aclara que la titularidad jurídica de los mencionados inmuebles la ostenta el **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en virtud del objeto del contrato fiduciario originario del **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, según lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** suscrito entre **LOS FIDEICOMITENTES Juan Carlos Paris Representante Legal Del GRUPO SPIRA S.A.S, Mauricio Varón Vásquez Representante Legal De Inmobiliaria MW S.A.S., Y Omar Eduardo Suarez Gómez Representante Legal De ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** suscrito en fecha 18 de junio 2015.

**HECHO SEPTIMO:** No es un hecho relacionado con el **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo que me atengo a lo que se pruebe en el presente proceso.

**HECHO OCTAVO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO NOVENO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHOS RELATIVOS AL RECONOCIMIENTO DEL DAÑO POR PARTE DE UN TERCERO SEGUROS DEL ESTADO S.A.:**

**HECHO PRIMERO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., pero esto se constata en los anexos de la demanda.

**HECHO SEGUNDO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., pero esto se constata en los anexos de la demanda.

**HECHO TERCERO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., pero esto se constata en los anexos de la demanda.

**HECHO CUARTO NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO QUINTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., pero esto se constata en los anexos de la demanda.

**HECHO SEXTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO SEPTIMO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO OCTAVO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO NOVENO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHOS RELATIVOS AL DAÑO CAUSADO POR PARTE DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, FIDEICOMISO PAQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE; GRUPO SPIRA SAS, INMOBILIARIA MW SAS.:**

**HECHO PRIMERO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO SEGUNDO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO TERCERO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y



administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO CUARTO NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO QUINTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., pero esto se constata en los anexos de la demanda.

**HECHO SEXTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

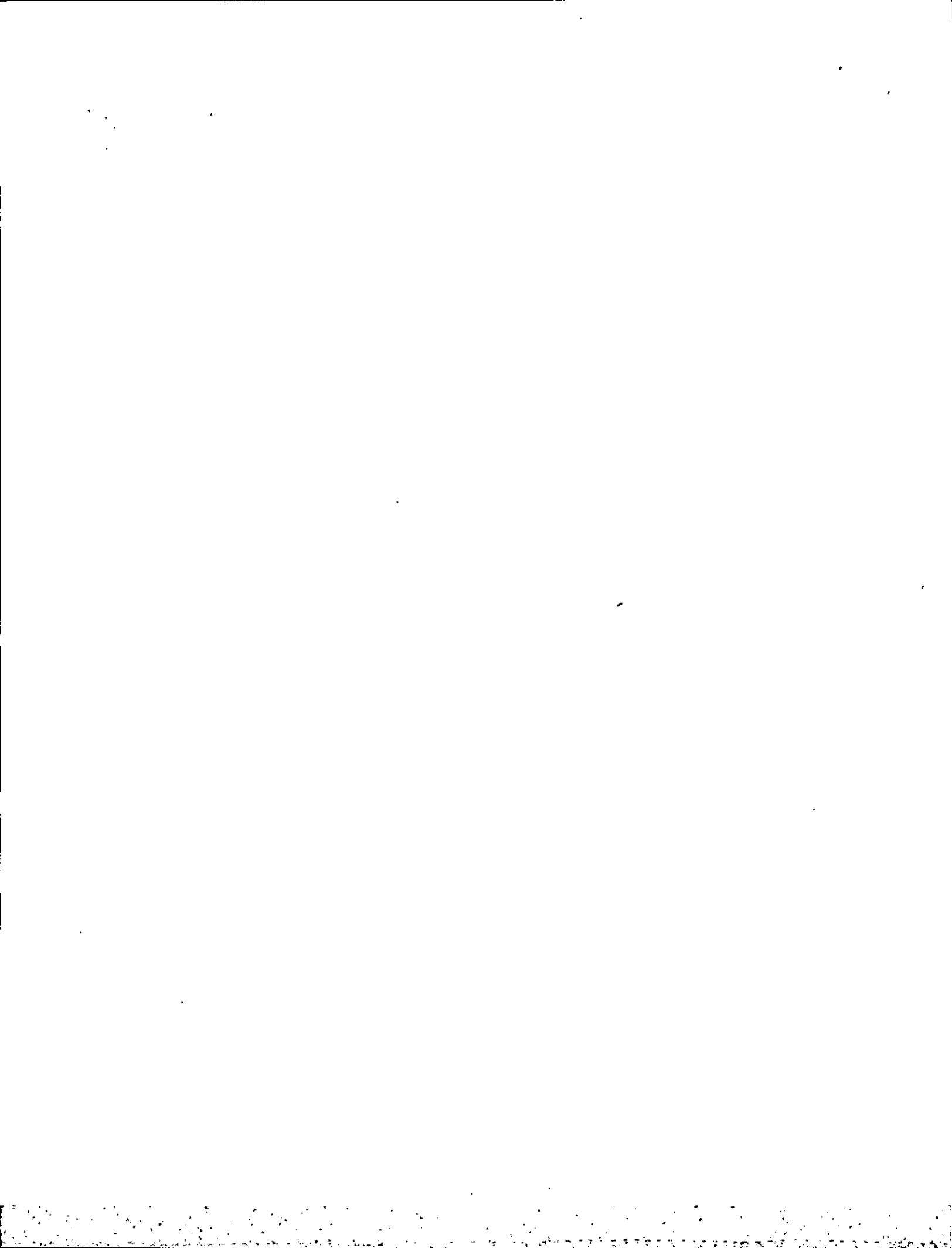
**HECHO SEPTIMO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO OCTAVO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO NOVENO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO DECIMO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO QUINTO (numeración no consecutiva) : NO ES CIERTO**, conforme a las estipulaciones contractuales del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE suscrito en fecha 18 de junio 2015, aquí tantas veces mencionado, por cuanto, en la Cláusula Tercera PATRIMONIO AUTÓNOMO, numeral 3.2.1, se establece:



En virtud de lo anterior, quién ostente la tenencia de(l)(los) inmueble(s) responderá ante ACCIÓN, EL FIDEICOMISO, y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a el(los) inmueble(s) se le dé.

(...)"

**HECHO SEXTO (numeración no consecutiva): NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO SEPTIMO (numeración no consecutiva): NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**HECHO OCTAVO (numeración no consecutiva): NO ES UN HECHO RELACIONADO CON EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

#### **IV.- EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.**

En cuanto las pretensiones de la demanda, me opongo a todas y cada una de ellas, teniendo en cuenta que Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a título institucional no tiene relación contractual alguna con los aquí demandantes, y las adquiridas como vocera del **EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, se encuentran totalmente cumplidas.

Lo anterior, con fundamento en las siguientes excepciones de mérito:

#### **V.- EXCEPCIONES DE MERITO.**

- 1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., NO PUEDE REPRESENTAR EN NINGUNA CIRCUNSTANCIA A LOS FIDEICOMITENTES GRUPO SPIRA SAS, INMOBILIARIA MW SAS**

Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las presentaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, tal cual (como hasta la fecha lo ha hecho el **EL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE** cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.), de suerte que el incumplimiento de las mismas,

por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del contratante, según el caso y los términos del contrato).

En ese sentido, Un requisito fundamental de cualquier escrito judicial es la legitimidad en la causa por activa, en el caso del actor o demandante, o por pasiva, en el caso del accionado o demandado.

Es menester informarle al Despacho que el día 18 de junio 2015, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO**, el **GRUPO SPIRA S.A.S** y la **Inmobiliaria MW S.A.S.**, en calidad de FIDEICOMITENTES, suscribieron un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE**.

El contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE**, tiene por objeto:

“(…)

**CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO que se constituye:

- 2.1 Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo que mediante el presente documento se constituye.
- 2.2 Reciba para el FIDEICOMISO de los INMUEBLES que serán transferidos por los FIDEICOMITENTES para incremento del FIDEICOMISO.
- 2.3 Otorgue la custodia de los INMUEBLES que serán fideicomitidos a LOS FIDEICOMITENTES, a título de comodato precario.
- 2.4 Transfiera los INMUEBLES que conformen el FIDEICOMISO a quién instruya LOS FIDEICOMITENTES.
- 2.5 Registre las cesiones de derechos que se realicen en ejecución del presente contrato, en todo caso LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no las cesiones.
- 2.6 Invierta temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo.
- 2.7 Siga las instrucciones que se señalan en este contrato al igual que las que sean impartidas por LOS FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista.

(…)”

Nótese Señor Juez, que desde la constitución del **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE**, nunca han tenido participación alguna los aquí demandantes señores **OMAR MORA OLMOS Y MARGARITA ALEXANDRA RAMÍREZ FORERO** como sujetos contractuales.



De lo anterior, es menester indicarle al Despacho que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE, ha actuado conforme las estipulaciones contractuales del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE mediante cual se constituyó el FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE.

Se debe recalcar que de acuerdo a las estipulaciones contractuales del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE determinan una clara separación de responsabilidades y patrimonios, tanto del fiduciario como de los fideicomitentes (el GRUPO SPIRA S.A.S y la Inmobiliaria MW S.A.S.). Tal como es resuelto en sentencia SC 5438-2014 DE 26 DE AGOSTO DE 2014 – Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil- Magistrada Ponente Dra. Margarita cabello Blanco.

Para lograr imputar la responsabilidad civil por daños que puedan ocasionarse a terceros en desarrollo de una obra o construcción dentro de inmuebles propiedad de un patrimonio administrado por la fiduciaria se debe estudiar en que calidad está actuando.

*“...si sus actuaciones como sociedad generaron el perjuicio, o en su calidad de vocera del patrimonio autónomo constituido, si el daño provino de los bienes que constituyen el fideicomiso o de la gestión del objeto señalado. Las obligaciones del patrimonio autónomo son diferentes a las que asume la fiduciaria en nombre propio, por tanto, esta puede ser convocada al proceso judicial, al atribuírsele la representación de aquel...no obstante, se estableció la falta de legitimación en la causa por pasiva de la demandada, pues dicha propiedad era formal y no plena, ya que la titularidad provenía del fin pretendido en el contrato de fiducia.” (Negrilla fuera de texto)*

En las consideraciones de la precitada sentencia, se trae a colación que quien detente el dominio de un predio en donde hayan sido plantadas algunas mejoras, debe ser llamada a responder por los perjuicios derivados de dichas construcciones, no obstante a ello la corporación desestima dicha apreciación por cuanto, pese a que la fiduciaria vocera del fideicomiso aparezca como propietaria tuvo en cuenta que esta no es un propiedad plena.

En principio, se podría pensar que a partir del artículo 2341 del Código Civil, quien (debe ser convocado a resarcir un daño causado es aquel que lo) ha generado ya por sus propios actos, ya por razón de las actuaciones de sus dependientes o directamente por los bienes estén bajo su guarda en ese mismo sentido se puede llegar a entender que la responsabilidad en razón de los daños

surgido puede atribuirse al constructor, o para el caso específico de los fideicomitentes quienes en actualidad detentan la titularidad plena sobre el inmueble; al respecto, a partir del artículo 2356 del Código Civil, la imputación de la responsabilidad recae sobre la persona que en el momento en que se verifica el hecho dañino tiene la condición de guardián, es decir, quien detenta un poder de mando sobre la caso, en otros términos, el que tiene la dirección, manejo y control sobre la actividad, sea o no su dueño. (Sentencia de casación Civil del 13 de mayo de 2008, expediente 1997-09327-01) situación que en principio no detenta la fiduciaria en nombre propio ni como vocera del fideicomiso, ya que como se ha expuesto el patrimonio autónomo, pese a que es representado por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., se manifiesta a través de las instrucciones que emitan de las personas legitimadas para ello –de acuerdo al contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE**. (Sentencia de casación Civil del 13 de mayo de 2008, expediente 1997-09327-01)

Por las razones anteriormente expuestas, respetuosamente le solicito al Despacho se desestime las pretensiones solicitadas por la parte demandante en la presente demanda.

**2. INEXISTENCIA DE NEXO DE CAUSALIDAD NECESARIO PARA ENDILGAR RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL A ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE**

Señor Juez, debe tener en cuenta el deber que le asiste a los aquí demandantes, de acreditar los *factores constitutivos de responsabilidad extracontractual, como son, el perjuicio, la culpa y la relación de causalidad o dependencia que lógicamente debe existir entre los dos primeros elementos enunciados*, lo que no se logra evidenciar en el escrito de la demanda, haciendo referencia a unos daños, sin establecer el nexo de causalidad en referencia con ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. vocera y administradora del **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE** frente a una eventual responsabilidad de la sociedad demandada.

Entendiendo que el eje central del debate incluye resolver los siguientes interrogantes: i) *¿quién decidió, ordenó y ejecutó las obras de construcción en los inmuebles identificados con Folios de matrícula inmobiliaria N° 50C10330 y 50C-58484?*; y, ii) *¿cuál era la relación jurídica de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. con dichos inmuebles?*

i) R/ Relacionado con las obras adelantadas en los inmuebles que forman parte del fideicomiso las obras de construcción NO son a instancia de la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como se



desprende del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE.**

- ii) R/ No puede tomarse como argumento el esgrimido por los aquí demandantes, quienes afirma que el certificado de tradición y libertad establece la titularidad de los inmuebles en cabeza de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, para pretender señalar que la obra fue desarrollada por la fiduciaria **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en tanto las prueba documentales allegadas no da cuenta de dicha circunstancia en ningún momento.

*Por el contrario, del estudio de libelo de demanda, permite concluir la ausencia absoluta de prueba que vincule a la fiduciaria **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, con las obras de construcción adelantadas en los inmuebles aquí pluricitados.*

Así las cosas, no existe vínculo fáctico ni jurídico entre la actividad de la fiduciaria ni el fideicomiso, y la obra de construcción desarrollada en los inmuebles, y como quiera que no se demanda la responsabilidad de la fiduciaria en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de fiducia, se concluye que esta, no está legitimada para ser convocada a este juicio.

En conclusión, la responsabilidad recae sobre el gestor de la obra o quien la ejecutó, más no se extiende a la fiduciaria cuyas obligaciones, derivadas de dicho contrato, se circunscriben al propósito del mismo, es decir, a la Administración **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, que, en definitiva, fue el objetivo determinante de su constitución.

### 3. EXCEPCION INNOMINADA

Solicito al señor Juez, de conformidad con lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso, que en el evento que aparezcan hechos que constituyan una excepción que exonere a mi representada respecto de las pretensiones de la demanda, se sirva reconocerla oficiosamente y declarada probada en la sentencia.

**DOCUMENTALES**

1. Copia del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FD.  
**FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE.**
2. Las demás aportadas en el proceso por la parte demandante y por Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

**INTERROGATORIO DE PARTE**

INTERROGATORIO DE PARTE: que haré a los demandantes en la etapa procesal correspondiente.

**VIII.- ANEXOS**

1. Las mencionadas en acápite de pruebas
2. Poder conferido para actuar
3. Copia de la tarjeta profesional de abogado
4. Certificado de existencia y representación legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

**IX.- NOTIFICACIONES**

1. Al suscrito y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**, recibirá notificaciones en la Calle 85 No. 9-65 de la ciudad de Bogotá. E-mail. [notijudicial@accion.com.co](mailto:notijudicial@accion.com.co).

Respetuosamente,



**DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ**

**Apoderado Especial**

**ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como vocera del FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE.**



Bogota, 01 de octubre de 2018

Sra.: Margarita Ramirez.  
Cra 20ª No 74 – 69.  
Hotel Morazul.

Estimada, cordial saludo.

La presente es con el fin de reiterarles nuestro interés de colaborarles con el apuntalamiento de su edificación, nuevamente insistimos en la importancia de lograr este adecuadamente, tal como se lo expresamos verbalmente el día 04 de mayo y recalcamos en correspondencia del 22 de mayo.

Agradeciendo su atención.

Cordialmente:

Arq. Victoria Valencia.  
Residente de obra.

Recibe:

\_\_\_\_\_  
Margarita Ramirez.  
Propietaria.





Bogotá,

Sra.: Margarita Ramírez.

Cra 20ª No 74 - 69.

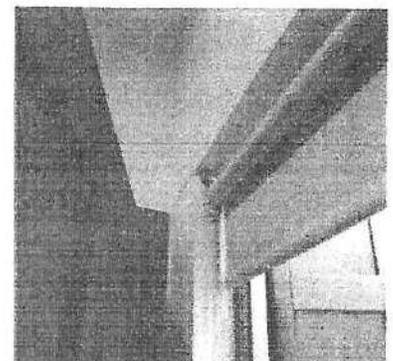
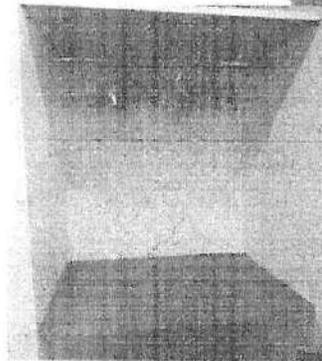
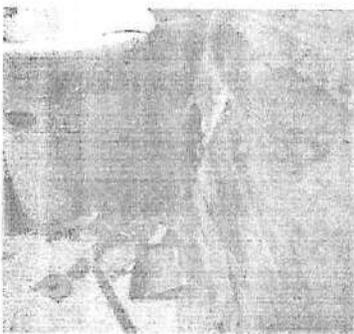
Hotel Morazul.

Buen día.

Por medio de esta hago entrega de las reparaciones ejecutadas en la habitación 206 donde se realizaron las siguientes actividades, dichas actividades iniciaron el 23 de abril y finalizaron el 23 de mayo. La habitación estuvo inhabilitada desde el 15 de abril por la ruptura de un tubo de agua.

- Punto hidráulico de la habitación (baño) romper, resañar y enchapar
- Resanar fisuras, grietas
- Instalar anclajes muro vestir
- Instalación de parales cubrir con drywall, pintar
- Pintar Habitación
- Aseo habitación

ANTES

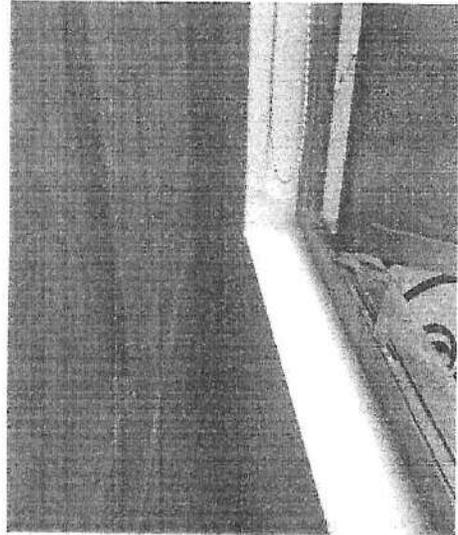
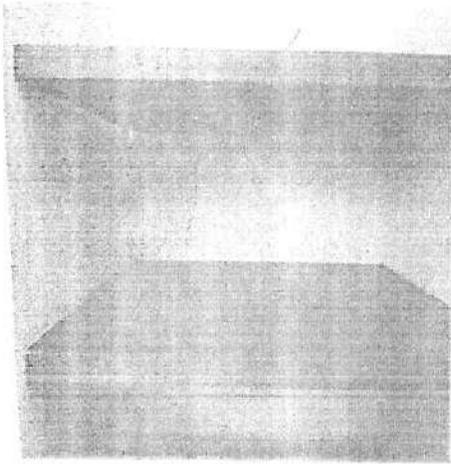


Spira

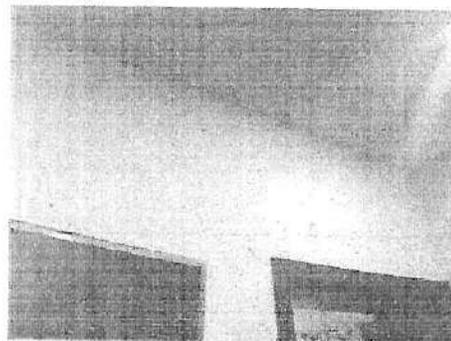
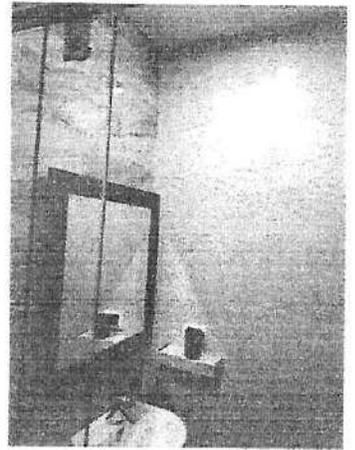
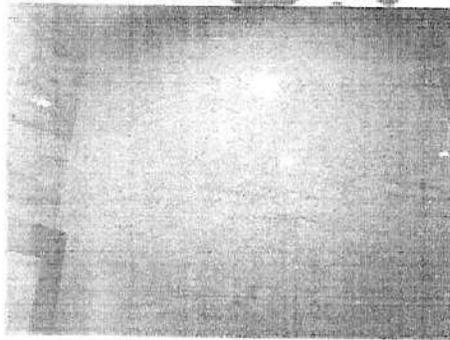
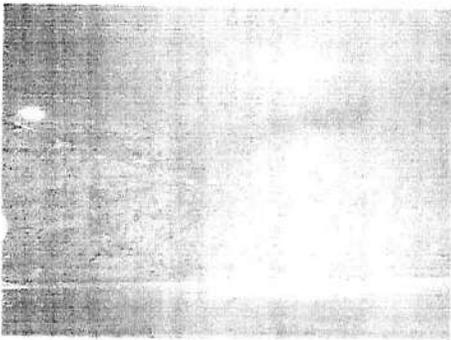
Calle 75 No. 22 - 10  
Bogotá, DC



SPIRA



DESPUES





Agradecemos su comprensión y colaboración. De igual forma estamos pendientes ante inconvenientes que surja para realizar los trabajos correspondientes

Cordialmente:

  
Victoria Valencia  
Arquitecta

Residente Edificio San Felipe Grupo Spira S.A.S.

  
Margarita Ramírez  
Propietaria Hotel Morazul

Bogotá, 22 de mayo de 2018

Sra. Margarita Ramírez,  
Cra 28ª No. 74 - 69,  
Hotel Morazul.

Estimada cordial saludo.

Según lo conversado el 04 de mayo en donde le expresábamos la importancia de generar *“el apuntalamiento de su edificación por medio de parales ubicados principalmente en la zona central, es longitudinal de la edificación, esto, con el fin de aliviar las cargas en las áreas que no se encuentran apoyadas y con esto mitigar los movimientos que se han ido presentando en su propiedad”*, reiteramos la importancia de realizarlo adecuadamente y cumpliendo con los requerimientos técnicos con el fin de transmitir las cargas al suelo de las placas que no tiene apoyo vertical, ya que su solicitud es de no realizar la instalación de estos en algunos lugares por requerimientos espaciales, es importante aclarar que al no cumplir con la instalación de la totalidad de los parales previstos no se está cumpliendo técnicamente y por lo tanto, no se podrá mitigar la necesidad de la debida estructura en su edificio.

Agradecemos su atención.

Cordialmente:

  
Ana Victoria Valencia,  
Resorte de obra

Recibe:

  
**Margarita Ramirez.**  
Propietaria.

Calle 75 No 22 - 10  
Bogotá DC



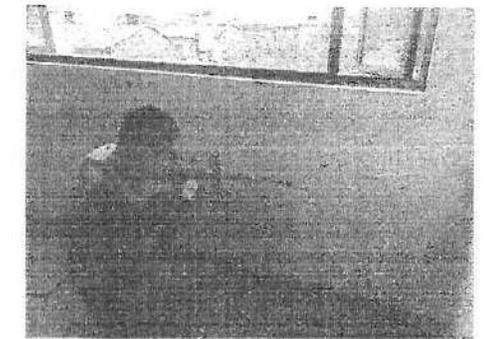
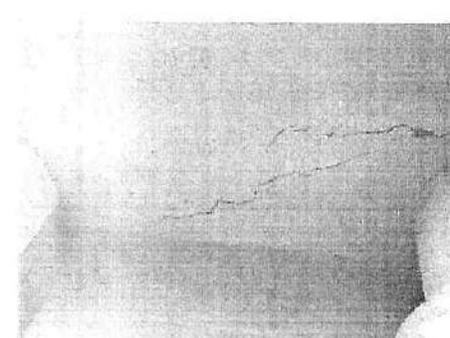
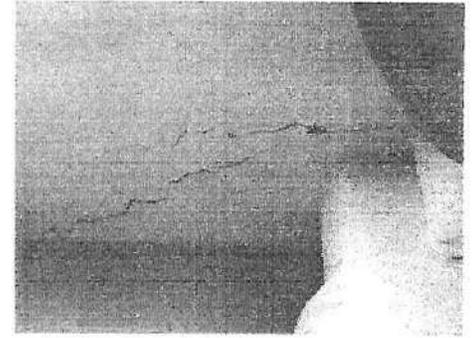
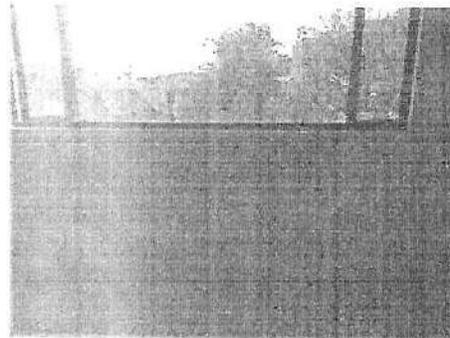
Bogotá,

Sra. Margarita Ramirez.  
Cra 20ª No 74 - 69  
Hotel Morazul.

Buen día.

Por medio de esta hago entrega de las reparaciones ejecutadas en la habitación 301 donde se realizaron las siguientes actividades, dicha actividades iniciaron el día 7 de mayo y finalizaron el 15 de mayo

- Resanar fisuras, grietas
- Instalar anclajes muro ventana
- Pintar Habitación
- Aseo habitación



Calle 75 No 22 - 30  
Bogotá DC.



Agradecemos su comprensión y colaboración. De igual forma estamos pendientes ante inconveniente que surga para realizar los trabajos correspondientes

Cordialmente:

Victoria Vajencia

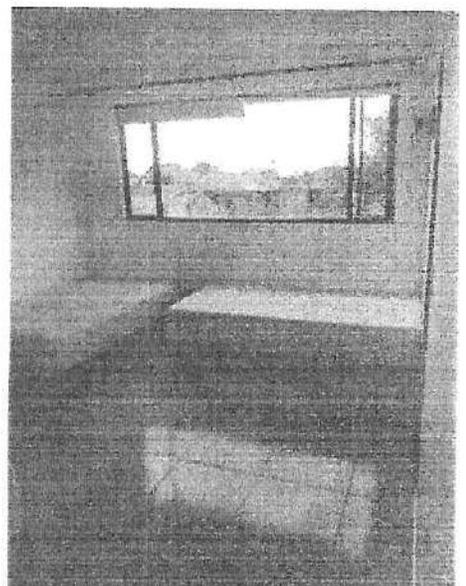
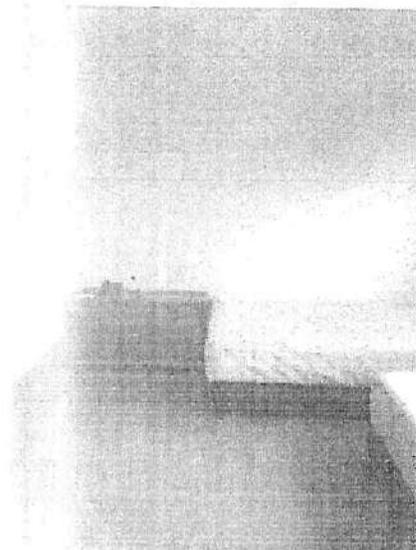
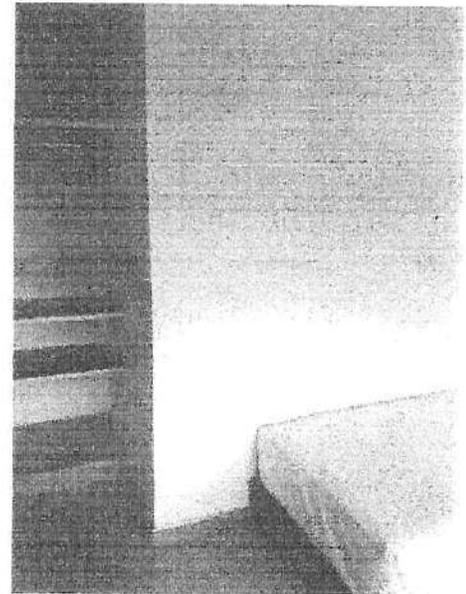
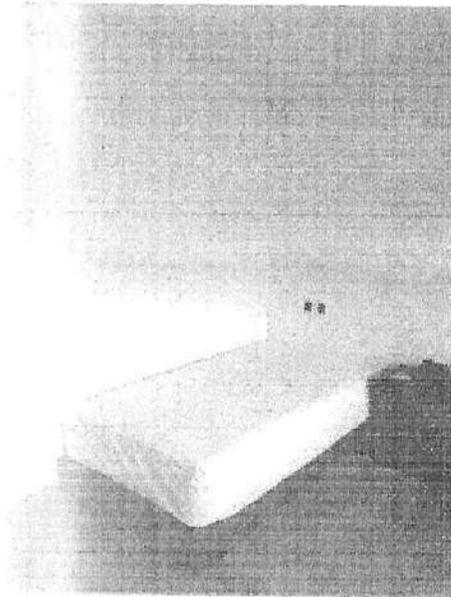
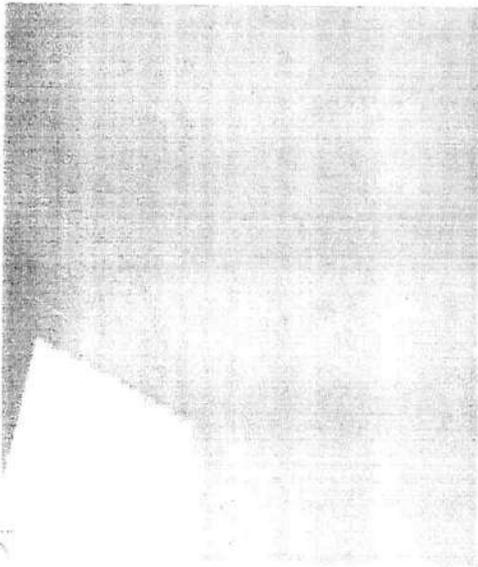
Arquitecta

Residente Edificio San Felipe Grupo Spira S.A.S.

Margarita Ramirez

Propietaria Hotel Morazul

Calle 75 No 22 - 10  
Boya DC.





Bogotá, 07 de mayo de 2018

Sra.: Margarita Ramirez.  
Cra 20ª No 74 – 69.  
Hotel Morazul.

Cordial saludo.

La presente es con el fin de ratificar lo conversado verbalmente acerca de los trámites administrativos en nuestra empresa.

Cualquier actividad que no esté contemplada en el alcance de nuestro proyecto y por lo tanto que se encuentre fuera del presupuesto y la programación, debe ser analizada por un comité administrativo que regularmente se reúne cada martes, allí se analiza cada situación y es o no aprobada. si es aprobada, se inicia el proceso de adquisición de lo necesario para realizar dicha actividad (insumos o mano de obra), labor que normalmente demora de 8 días hábiles aproximadamente dependiendo de la complejidad de la actividad y posteriormente se entra en una etapa de recepción y ejecución de la actividad.

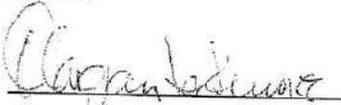
Por lo tanto solicito amablemente por parte de ustedes la comprensión necesaria para entender dichos procedimientos administrativos que se salen del alcance de nuestro equipo de trabajo. Esto con el fin de mantener una buena relación, ya que como ustedes han podido ver en el desarrollo de las diferentes reparaciones que se le han realizado durante el año y medio, nuestra intención siempre ha sido la de mitigar las afectaciones que la obra haya podido causar a su predio.

Agradeciendo su atención.

Cordialmente;

  
Arq. Margarita Hernández.  
Directora de proyectos.

Recibe:

  
Margarita Ramirez.  
Propietaria.

SPIRA  
Calle 75 No 22 - 10  
Bogotá DC



Bogotá.

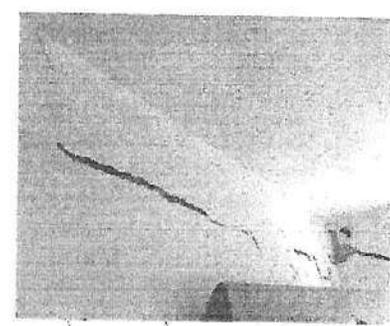
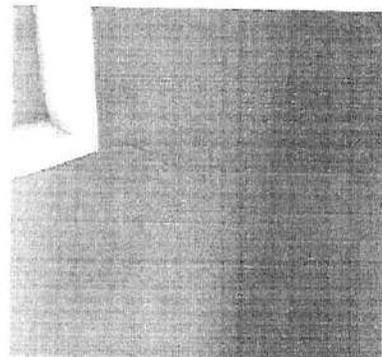
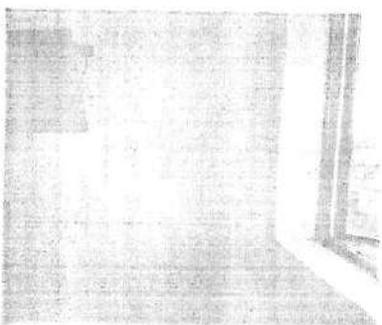
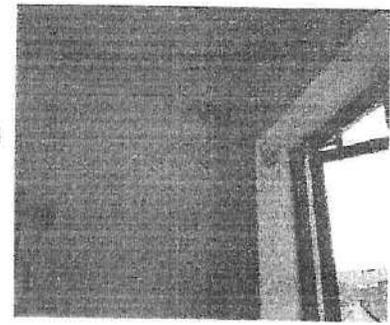
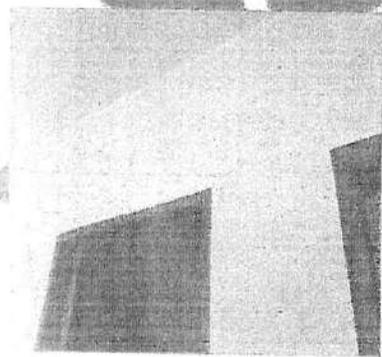
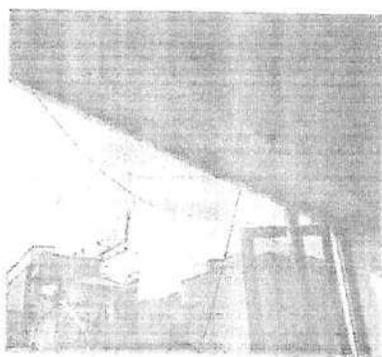
Sra. Margarita Ramírez.  
Cra 20ª No 74 - 69.  
Hotel Morazul.

Buen día.

Por medio de esta hago entrega de las reparaciones ejecutadas en la habitación 305, las cuales se dieron inicio el día 23 de abril del 2018 y se finalizaron el 25 abril del 2018; donde se realizaron las siguientes actividades

- Resanar fisuras, grietas
- Pintura general de la habitación

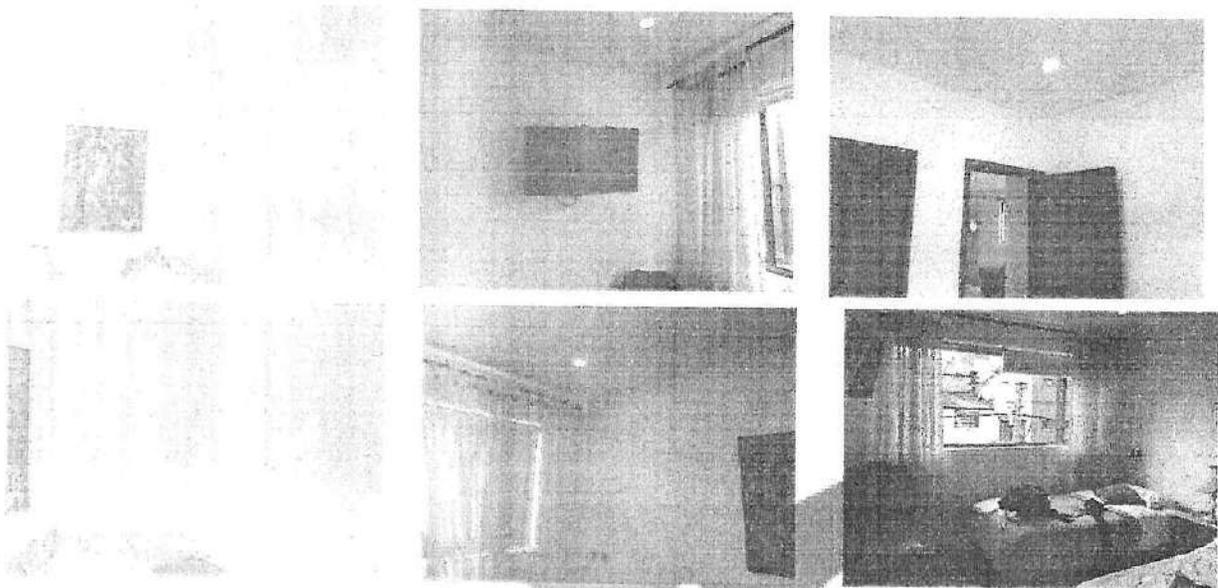
ANTES



Pendiente Baño



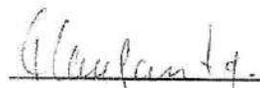
## DESPUES



Agradecemos su comprensión y colaboración para permitir realizar las intervenciones de reparación de los daños que se les ha presentado en su edificio a consecuencia de los trabajos realizados por el proyecto. De igual forma estamos pidiéndoles que cualquier daño que siga surgiendo para continuar con dichas reparaciones.

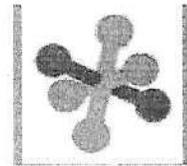
Cordialmente,

  
Maryella Hernández  
Arquitecta  
Directora de Proyecto Espira R. L.

  
Margarita Ramírez  
Propietaria Hotel Morazul

GRUPO SPIRA S.A.S

Calle 75 No 27 - 10  
Ecuador EC



Quito, 27 de Noviembre de 2017

Dña. Margarita Ramirez.

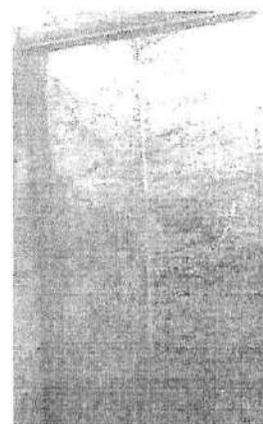
No 20 No 74 - 69

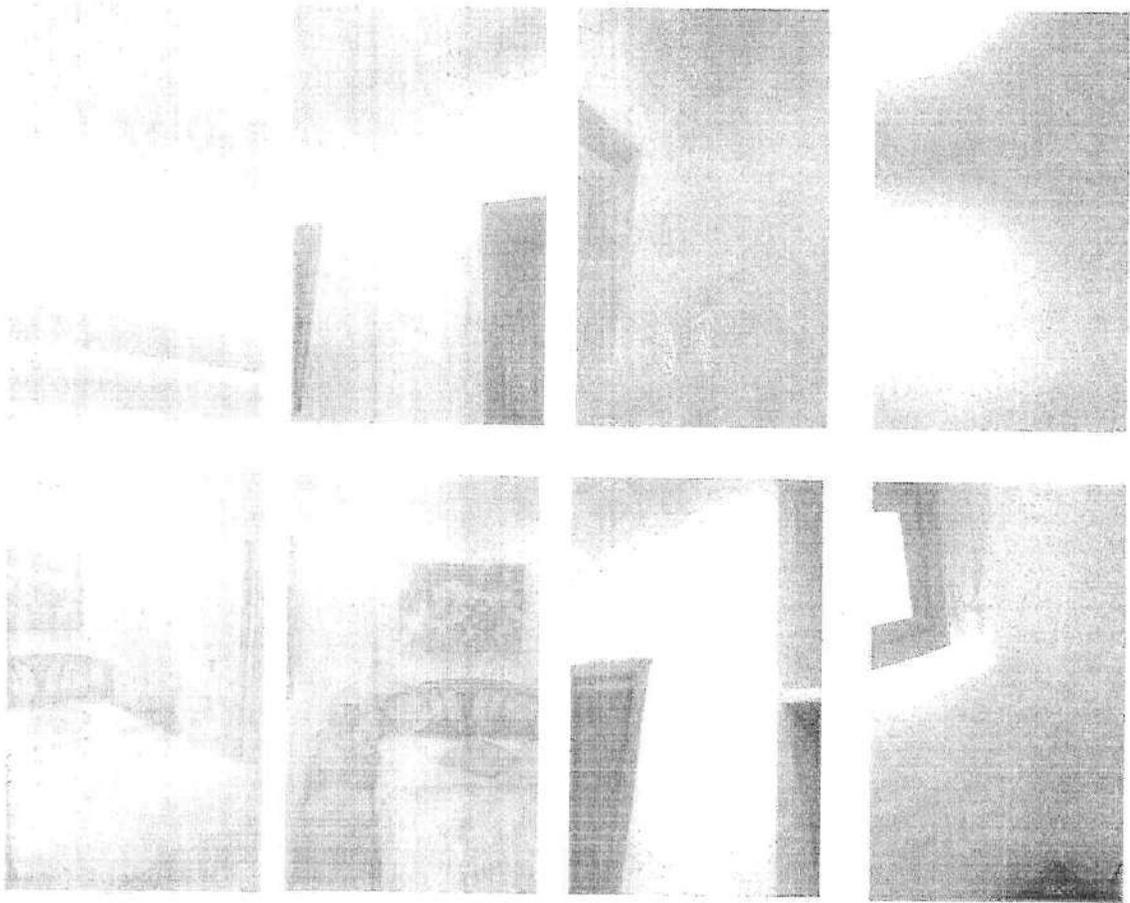
Hotel Morazul.

Buen día, buenas tardes.

Por medio de esta hago entrega de las reparaciones ejecutadas en la habitación 206, en las cuales se realizaron las siguientes reparaciones:

1. Se reanaron se lijaron y se pintan fisuras y grietas en muros y cielorraso de la habitación.
2. En el baño se remueve boquilla de piso de cabina de ducha, se aplica NP-1 se realiza prueba de estanqueidad para verificar que no se filtre el agua.
3. En el perchero del baño se limpia se le aplica NP-1 y se re emboquilla.





Entalamente:

Valencia Salgado  
 Valencia Salgado Salgado. CC. 30.4040.758  
 Auxiliar Residencia. Grupo Spira S.A.S.

Andrea Castiblanco  
 Andrea Castiblanco. CC. 1.022.402.069  
 Auxiliar Residencia. Grupo Spira S.A.S.

... inhabilitación desde el 15 de diciembre  
 ... utilizar (vender). Además, se recibe  
 ... San Praxedis.

12/17 Andrea  
 2017 11 17

# Licencia de Construcción

## 2207030301165

### 7. VECINOS COLINDANTES

NOMBRE DE VECINOS	DIRECCION	DE NÚMERO DE VECINOS
PROPIETARIO O POSEEDOR	CARRERA 17 N° 74-55	
PROPIETARIO O POSEEDOR	CARRERA 17 N° 74-75	
PROPIETARIO O POSEEDOR	CALLE 75 N° 17-21	
PROPIETARIO O POSEEDOR	CALLE 75 N° 17-37	
PROPIETARIO O POSEEDOR	CARRERA 19 N° 74-44/58/60	

EDICTO: SI  NO  PERIÓDICO: DIARIO DEPORTIVO DIA: MARTES FECHA: 9/10/03

### 8. USOS Y NUMERO DE UNIDADES

COMERCIO ZONAL II A (1 Unidad)

### 9. ESTACIONAMIENTOS

NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS	/ / 4	RESIDENTES	/ /	VISITANTES	/ /	PRIVADOS	/ 3	NO	/ 1
----------------------------------	-------	------------	-----	------------	-----	----------	-----	----	-----

### 10. VOLUMETRIA

NUMERO DE EDIFICIOS	/ 1	ETAPAS DE CONSTRUCCION	/ 1	SOTANO	/ /	PRIMER PISO EQUIPAMIENTO	SI	NO	X
NUMERO DE PISOS	/ 3	NUMERO DE HABITACIONES	/ /	NUMERO DE BARRIOS	/ /	NUMERO DE UNIDADES	SI	NO	X

### 11. AISLAMIENTOS

TIPOLOGIA CONTRA	SI	NO	TIPOLOGIA CONTRA	SI	NO
LATERAL			VOLADORES		
POSTERIOR	3.50 MTS. A PARTIR SEGUNDO PISO		ANTELAFON	350 METROS CARRERA 17	
ENTRE EDIFICACIONES			RETROCESO CONTRA ZONA VERDE		

### 12. PROPIETARIOS Y PROFESIONALES RESPONSABLES

MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ TORO	52.057.139	<i>[Firma]</i>
OMAR MOZA OLMO	19.177.304	<i>[Firma]</i>
ARQUITECTO PROYECTISTA	JAI ME ARMANDO TOVAR NUÑA	25700-70377
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	JAI ME ARMANDO TOVAR NUÑA	25700-70377
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	JAI ME ARMANDO TOVAR NUÑA	19202-0532
INGENIERO DE SUELOS	JAI ME ARMANDO TOVAR NUÑA	19202-0532
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	JAI ME ARMANDO TOVAR NUÑA	19202-0532

Nombre y dirección correspondencia: CARRERA 50 N° 7-36 TELEFONO/FAX: 2629135/4143644

So precisan aclaraciones del interesado en 3ª (tercera) hoja SI  NO  Cuenta con 3ª (tercera) hoja SI  NO

### USO EXCLUSIVO DE LA CURADURIA URBANA No. 3

El Curador Urbano No. 3 de Bogotá D.C., Ignacio Restrepo Manrique. En ejercicio de las facultades legales que le confiere la ley 388 de Julio 18 de 1998 y su Decreto reglamentario 1862 de Junio 10 de 1998. Resuelve: Otorgar Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) SE CONGEEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL, PARA UNA EDIFICACION EN (3) TRES PISOS DE ALTURA, DESTINADA A (1) UNA UNIDAD DE COMERCIO ZONAL II A (HOSTAL), CUENTA CON (4) CUATRO CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS, DE LOS CUALES (3) TRES CUPOS SON PRIVADOS Y (1) UN CUPO PARA SERVICIO PUBLICO. REVISADO CUMPLE CON LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS ESTABLECIDAS EN EL DECRETO 735 DE 1993 PRINCIPALMENTE, ADEMAS DE LAS NORMAS ESTRUCTURALES CONTENIDAS EN EL NSR-98, LEY 400/97 Y DECRETOS 33/98, 074/01. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 300 DE 1992 EN LO REFERENTE A LA INSCRIPCION ANTE UNA ENTIDAD PROMOTORA DE TURISMO, CUENTA POR OFICIO DEL D.A.P.D. No. 2-2003-17047 DE FECHA 20/03/2003. PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

NUMERO DE DELIBERACION: 12014010051211 FECHA: 02/10/03 VALOR: 7800000

Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y los elementos constitutivos del espacio público. Esta Licencia se deberá mantener en la obra junto con los planos aprobados y se deberán exhibir cuando sean requeridos por la autoridad competente Artículo 5 del Decreto 1052 de 1998. El titular de la Licencia está obligado a instalar una valla con las especificaciones del Artículo 27 del Decreto 1052 de 1998; deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de esta, y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de obras. La construcción deberá cumplir con la norma sismoresistente, Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998, con la obligación de realizar controles de calidad para los materiales que señale las normas por tratarse de una estructura menor a 3.000 metros de área, o someterse a una supervisión técnica por tratarse de una estructura de más de 3.000 metros de área (Artículo 18 ley 400/97). Para la ampliación de un tercer piso, en el momento de solicitar la licencia respectiva, se hace necesaria la presentación de diseño estructural y de estudio de suelos. Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y en sus reglamentos. Se deberá prestar especial atención al replanteo en obra de los paramentos de construcción. Las empresas que desarrollen obras deberán efectuar las afiliaciones a organismos de seguridad social, so pena de suspensión de la Licencia. Decreto 2150 de 1995, artículo 113.

NOTA: LOS PLANOS APROBADOS POR ESTA SOLICITUD Y LA INFORMACION CONSIGNADA FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA

### APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 IGNACIO RESTREPO MANRIQUE

FIRMA CURADOR: *[Firma]* Vo.Bo. Dirección Técnica: *[Firma]* Vo.Bo. Profesional: *[Firma]*

**CURADURIA URBANA No 3 - DE BOGOTA D. C.**  
**CURADOR IGNACIO RESTREPO MANRIQUE**

**LICENCIA DE CONSTRUCCION No. L.C. 03-3-0853**

FECHA DE EXPEDICION **10 OCT. 2003** FECHA DE EJECUTORIA **19 NOV 2003**

La Licencia de Construcción tendrá una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36) contados a partir de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento siempre que se compruebe la iniciación de la obra. (Artículo 24 del Decreto 1052 de 1998)

PAGINA 1 DE

No. RADICACION SOLICITUD: **2207030301165**

FECHA DE RADICACION: **103 3 1165**

La Licencia tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una vez, hasta (36) meses. (Art. 24 Dec. 1052/98)

Eligencia este formato sólo si el predio está urbanizado o se encuentra incorporado a un plano de loteo, manzana catastral, o plano de proyecto general de urbanización aprobada.

**1. IDENTIFICACION TIPO DE LICENCIA DE CONSTRUCCION**

TIPO DE TRAMITE

a. Licencia de Construcción  c. Propiedad Horizontal  e. Obra Nueva  MODALIDAD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

b. Ampliación de Licencia  f. Cerramiento  d. Demolición Parcial  Total

Inmueble de Interés Cultural  SI  NO  Tipo de Intervención en Inmueble de Interés Cultural

**2. INFORMACION DEL PREDIO**

DIRECCION: **CALLE 17 N° 74-69**

CÓDIGO DE ZONIFICACION: **ARG 01 3C**

SECTOR DE DEMANDA: **B**

USO SOCIAL:  SI  NO

ESTRATO: **TRES (3)**

UNIDAD: **BARRIOS UNIDOS**

URB: **SAN FELIPE**

PLANO DE LOTEO: **21/4-3**

PLANO TOPOGRAFICO: **13**

MANZANA CATASTRAL: **3.50 MTS**

No. Cor.: **21/4-3**

MZ. No.: **13**

DIMENSION DEL ANTEJARDIN: **3.50 MTS**

ANCHO DE VIAL: **12,00 MTS**

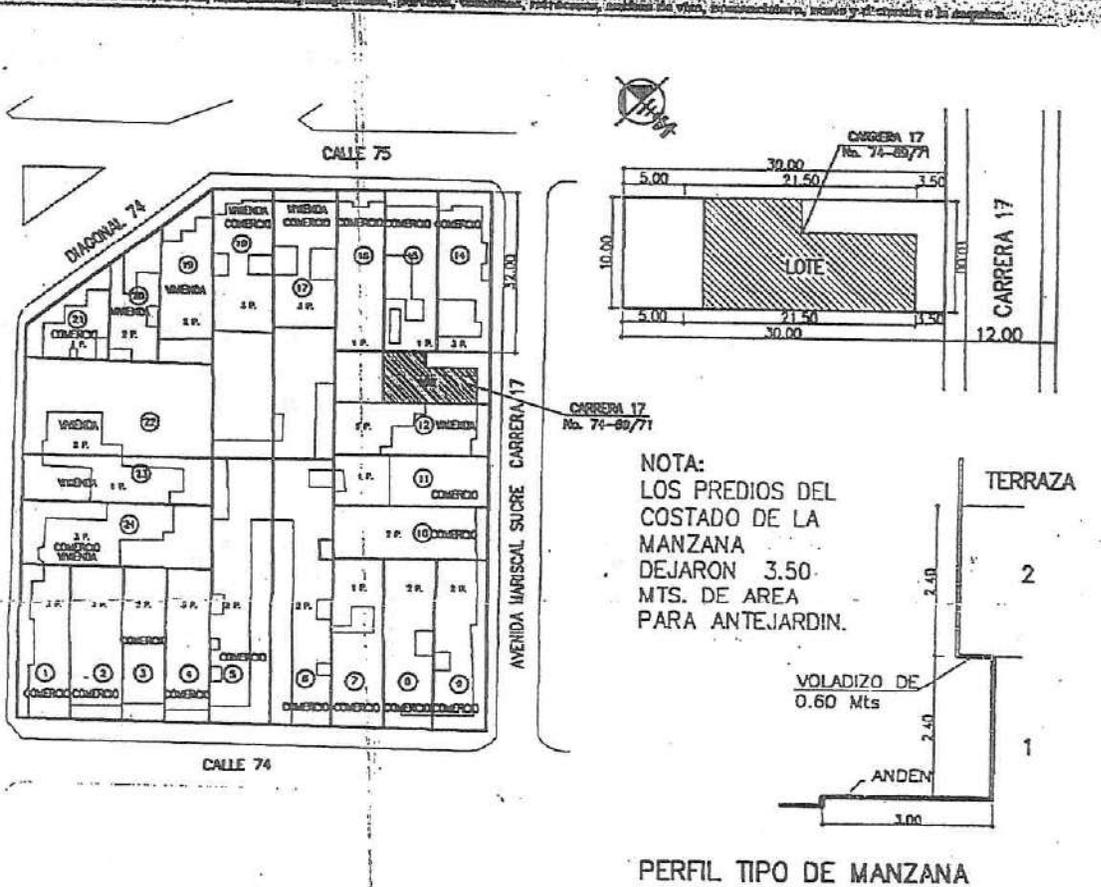
PLANO: **122**

LIBRO: **15000**

FOLIO: **27**

CEDULA CATASTRAL: **74 17 22**

MATRICULA INMOBILIARIA: **50C-85931**



NORTE: 30,00 MTS con LOTE N° 14, 15 y 16 SUR: 30,00 MTS con LOTE N° 12  
 ORIENTE: 10,00 MTS con KRA 17 OCCIDENTE: 10,00 MTS con LOTE N° 17.

**3. ANTECEDENTES DE LA EDIFICACION Y DE LA URBANIZACION**

No. LICENCIA	REFERENCIA	FECHA	No. PISOS	No. DE UNIDADES APROBADAS	AREA TOTAL APROBADA	
		DIAS MES AÑO		VIVIENDA	COMERCIO	OTROS

**4. AREAS INTERVENIDAS**

a. MODIFICADA (M2)	b. ADECUADA (M2)	c. AMPLIADA (M2)	d. TOTAL CONST. (M2)

No. de RESOLUCION Y/O DECRETO DE APROBACION DE LA URBANIZACION: **122** FECHA: **27**

**5. CUADRO DE AREAS**

AREAS PROYECTADAS	AREAS PROPIEDAD HORIZONTAL	AREAS REALES POR PISOS
LOTE	COMUN COMERCIO	VIVIENDA
300,00 M2		
SOTANOS		
SEMISOTANOS		
PRIMER PISO		
PISOS RES. ANTES		
TOTAL CONSTRUIDO		
LIBRE EN PRIMER PISO		

**6. EQUIPAMIENTO COMUNAL**

(Nota: Detallado Edificatorio no requiere equipamiento comunal privado)

REQUERIDO	PLANTADO	DISTRIBUCION	REQUERIDO	PLANTADO

Bogotá, 8 de mayo de 2018

ALCALDIA LOCAL BARRIOS  
UNIDOS ZONA 12

08 MAY 2018

sin costo

17:23 AM

UNOXOS (47)

Señores  
Alcaldía Local de Barrios Unidos  
La ciudad.

Asunto: Requerimiento de revisión del estado de la edificación del Hotel Morazul

Respetados señores:

Comendidamente solicito a ustedes se sirvan verificar el estado de la construcción del edificio donde funciona el Hotel Morazul localizado en la K 20a No 74-69, pues según el criterio técnico de nuestro equipo de trabajo conformado por ingenieros y arquitectos, parece ser que dicha edificación se realizó sin obedecer a los criterios establecidos en la licencia de construcción No. L.C. 03-3-0853 del 19 de Noviembre de 2003.

Por lo anteriormente descrito evidenciamos un alto riesgo de que el edificio pueda colapsar con grave peligro para sus usuarios teniendo en cuenta que se trata de un establecimiento abierto al público. A nosotros nos afecta directamente ya que estamos construyendo una edificación contigua a dicho predio y la falla de su estructura puede perturbar la vida e integridad de las personas que allí laboramos y la obra misma en sí, sin olvidar que cualquier transeúnte que pase por el frente del predio se puede ver directamente afectado.

En respaldo de lo antedicho me permito anexar los siguientes documentos:

- Licencia de construcción del hotel Morazul LC 03-3-0853.
- Concepto del IDIGER.
- Acta de vecindad inicial y actas de locativas temporales.
- Lecturas de Instrumentación y Topografía.

ANEXOS TOTAL 47 FOLIOS

Cordialmente,

Margarita María Hernández  
Grupo Spira.



Bogotá, 13 de agosto de 2018

Señores  
**Alcaldía Local de Barrios Unidos**  
La ciudad.

Asunto: Requerimiento de revisión del estado de la edificación del Hotel Morazul

Respetados señores:

Comendidamente solicito a ustedes se sirvan verificar el estado de legalización de la construcción del edificio donde actualmente funciona el Hotel Morazul, localizado en la carrera 20a No 74-69, frente a lo aprobado en la licencia de construcción No. L.C. 03-3-0853 del 19 de Noviembre de 2003. Pues según el criterio técnico de nuestro equipo de trabajo conformado por ingenieros y arquitectos, parece ser que dicha edificación se realizó sin obedecer los parámetros allí establecidos.

Por otro lado consideramos importante la revisión de la aplicación del artículo 87 del Código Nacional de Policía y Convivencia (ley 1801 de 2016) en este predio, sobre el uso del suelo y los requisitos que se deben cumplir antes de la iniciación de una nueva actividad económica, ya que vemos que su uso original cambió.

Todo esto en pro del bien de la comunidad ya que evidenciamos un alto riesgo de que el edificio pueda colapsar con grave peligro para sus usuarios teniendo en cuenta que se trata de un establecimiento abierto al público. A nosotros nos afecta directamente ya que estamos construyendo una edificación contigua a dicho predio y la falla de su estructura puede perturbar la vida e integridad de las personas que allí laboramos y la obra misma en sí, sin olvidar que cualquier transeúnte que pase por el frente del predio se puede ver directamente afectado.

Cordialmente,

  
Margarita María Hernández  
Grupo Spira.

Ce 52233152  
Tel. 3005614133  
DIRECCIÓN C.A. 75. NR 22-10



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

En Bogotá D. C., a los Siete (07) días del mes de mayo de dos mil diecinueve (2019), siendo el día y hora señalados en anterior, para llevar a cabo la continuación de audiencia de que trata el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, se deja constancia de la asistencia de OMAR MORA OLMOS Identificado con la C.C. No. 19177304, quien asiste en su condición de propietario del inmueble de la carrera 20 A No. 74-69 No asiste Margarita Alexandra Ramírez Forero y en su lugar asiste la Dra. INGRID TERESA GONZALEZ MUÑOZ Identificada con la CC. No. 52338891 y T.P. 141266 del C.S.J. en su condición de apoderada de los presuntos infractores por el que se adelanta el presente proceso y quien en audiencia anterior tuvo la oportunidad de presentar sus argumentos de los que se originó la prueba consistente en la visita del Ingeniero adscrito al despacho; así, agotado el trámite y no evidenciándose causal de nulidad se procede a adoptar la decisión de fondo con fundamento en los siguientes;

#### ANTECEDENTES

Se adelanta control urbanístico de acuerdo con compulsas de copias que se originaron en la queja de Margarita María Hernández como directora del proyecto del grupo Spira, donde se informa que el predio de los presuntos infractores no cumple con la normatividad.

Con auto del 18 de septiembre de 2018, se avoca conocimiento y se fija fecha para audiencia pública.

#### MARCO NORMATIVO

El marco normativo en que se desarrolla el procedimiento a efectos de imponer o no medida correctiva de policía se consagra en los artículos 135, 172, 180, 206 y 223 de la Ley 1801 de 2016 así:

El legislador en el artículo 135 plasmó los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, y a su vez regulo en forma específica las medidas correctivas a imponer para quienes incurran en uno o más de los comportamientos allí enlistados, tal como se consagra a continuación:

*"A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:*

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.*
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.*
- 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.*
- 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado;*

Calle 74 A No. 63 – 04  
Código Postal: 111211  
Tel. 6602759  
Información Línea 195  
[www.barriosunidos.gov.co](http://www.barriosunidos.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

Bello  
2019



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

5. Demoler sin previa autorización o licencia.
6. Intervenir o modificar sin la licencia.
7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.
8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural;

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.
10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
11. Contravenir los usos específicos del suelo.
12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos;

D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones:

13. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.
14. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.
15. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.
16. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.
17. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.
18. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma.
19. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley.
20. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
21. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.
22. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

Calle 74 A No. 63 – 04  
Código Postal: 111211  
Tel. 6602759  
Información Línea 195  
[www.barriosunidos.gov.co](http://www.barriosunidos.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

23. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

24. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

Parágrafo 1°. Cuando se trate de construcciones en terrenos no aptos o sin previa licencia, se impondrán de inmediato la medida de suspensión de construcción o demolición, y se solicitará a las empresas de servicios públicos domiciliarios la suspensión de los servicios correspondientes si no hubiese habitación.

Parágrafo 2°. Cuando se realice actuación urbanística sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.

Parágrafo 3°. Las reparaciones locativas no requieren licencia o autorización; en el caso de bienes de interés cultural las reparaciones locativas no requieren licencia o autorización siempre y cuando estas correspondan a las enunciadas en el artículo 26 de la Resolución número 0983 de 2010 emanada por el Ministerio de Cultura o la norma que la modifique o sustituya.

Parágrafo 4°. En el caso de demolición o intervención de los bienes de interés cultural, de uno colindante, uno ubicado en su área de influencia o un bien arqueológico, previo a la expedición de la licencia, se deberá solicitar la autorización de intervención de la autoridad competente.

Parágrafo 5°. Cuando el infractor incumple la orden de demolición, mantenimiento o reconstrucción, una vez agotados todos los medios de ejecución posibles, la administración realizará la actuación urbanística omitida a costa del infractor.

Parágrafo 6°. Para los casos que se generen con base en los numerales 5 al 8, la autoridad de Policía deberá tomar las medidas correctivas necesarias para hacer cesar la afectación al bien de Interés Cultural y remitir el caso a la autoridad cultural que lo declaró como tal, para que esta tome y ejecute las medidas correctivas pertinentes de acuerdo al procedimiento y medidas establecidas en la Ley 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008. La medida correctiva aplicada por la autoridad de Policía se mantendrá hasta tanto la autoridad cultural competente resuelva de fondo el asunto.

Parágrafo 7°. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS  
MEDIDAS CORRECTIVAS A APLICAR

Numeral 1

Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de muebles

Numeral 2

Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de muebles

Calle 74 A No. 63 – 04  
Código Postal: 111211  
Tel. 6602759  
Información Línea 195  
[www.barriosunidos.gov.co](http://www.barriosunidos.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

Numeral 3

*Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de muebles.*

Numeral 4

*Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de muebles.*

Numeral 5

*Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad*

Numeral 6

*Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de Actividad;*

Numeral 7

*Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad*

Numeral 8

*Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de la actividad*

Numeral 9

*Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad*

Numeral 10

*Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad*

Numeral 11

*Multa especial por infracción urbanística*

*Suspensión definitiva de la actividad*

Numeral 12

*Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble*

Numeral 13

*Suspensión de construcción o demolición*

Numeral 14

*Suspensión de construcción*

Numeral 15

*Suspensión de construcción*

Numeral 16

*Suspensión de construcción*

Numeral 17

*Suspensión de construcción*

Numeral 18

*Suspensión de construcción; Remoción de bienes*

Numeral 19

*Suspensión de construcción*

Numeral 20

*Suspensión de construcción*

Calle 74 A No. 63 – 04

Código Postal: 111211

Tel. 6602759

Información Línea 195

[www.barriosunidos.gov.co](http://www.barriosunidos.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

Numeral 21

*Suspensión de construcción*

Numeral 22

*Suspensión de construcción o demolición; Reparación de daños materiales de muebles; Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles.*

Numeral 23

*Suspensión de construcción o demolición; Reparación de daños materiales de muebles; Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles.*

Numeral 24

*Suspensión de construcción."*

Las medidas correctivas dispuestas por el Legislador buscan establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional por propiciar el cumplimiento de las obligaciones y deberes de las personas naturales y jurídicas, para el fin propuesto, las mencionadas medidas se enfocan en prevenir que se incurra en comportamientos contrarios a la convivencia, disuadir a quien pretenda así actuar, y restablecer el orden público cuando hubiere sido turbado por alguna de las conductas descritas como comportamientos contrarios a la convivencia entre otros efectos, tal cual se desprende del contenido del artículo 172 de la Ley en comento que a la letra dice:

*Artículo 172: ...Las medidas correctivas, son acciones impuestas por las autoridades de Policía a toda persona que incurra en comportamientos contrarios a la convivencia o el incumplimiento de los deberes específicos de convivencia. Las medidas correctivas tienen por objeto disuadir, prevenir, superar, resarcir, procurar, educar, proteger o restablecer la convivencia."*

"(...)"

Para los efectos mencionados, el Legislador ha dispuesto un listado taxativo de medidas correctivas que se consagran a continuación:

*Artículo 173. Las medidas correctivas. Corregido por el art. 12, Decreto Nacional 555 de 2017. Las medidas correctivas a aplicar en el marco de este Código por las autoridades de Policía son las siguientes:*

- 1. Amonestación.*
- 2. Participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia.*
- 3. Disolución de reunión o actividad que involucra aglomeraciones de público no complejas.*
- 4. Expulsión de domicilio.*
- 5. Prohibición de ingreso a actividad que involucra aglomeraciones de público complejas o no complejas.*
- 6. Decomiso.*
- 7. Multa General o Especial.*
- 8. Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.*
- 9. Remoción de bienes.*
- 10. Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles.*
- 11. Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles.*
- 12. Restablecimiento del derecho de servidumbre y reparación de daños materiales.*

Calle 74 A No. 63 – 04  
Código Postal: 111211  
Tel. 6602759  
Información Línea 195  
[www.barriosunidos.gov.co](http://www.barriosunidos.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

13. Restitución y protección de bienes inmuebles.
14. Destrucción de bien.
15. Demolición de obra.
16. Suspensión de construcción o demolición.
17. Suspensión de actividad que involucre aglomeración de público compleja.
18. Suspensión temporal de actividad.
19. Suspensión definitiva de actividad.
20. Inutilización de bienes.

Las multas se clasifican en generales y especiales.

Las multas generales se clasifican de la siguiente manera:

Multa Tipo 1: Cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).

Multa Tipo 2: Ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).

Multa Tipo 3: Dieciséis (16) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).

Multa Tipo 4: Treinta y dos (32) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).

Las multas especiales son de tres tipos:

1. Comportamientos de los organizadores de actividades que involucran aglomeraciones de público complejas.
2. Infracción urbanística.
3. Contaminación visual"

Con el propósito de establecer que operador normativo se encargaría de adelantar los procedimientos tendientes a la corrección de los comportamientos antes descritos, en forma específica se dispuso el otorgamiento de competencia en las diferentes autoridades de policía, correspondiendo a los Inspectores de policía el conocimiento de las contempladas en el artículo 206 que dispone:

"Artículo 206. Atribuciones de los inspectores de Policía rurales, urbanos y corregidores. Les corresponde la aplicación de las siguientes medidas:

1. Conciliar para la solución de conflictos de convivencia, cuando sea procedente.
2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación.
3. Ejecutar la orden de restitución, en casos de tierras comunales.
4. Las demás que le señalen la Constitución, la ley, las ordenanzas y los acuerdos.
5. Conocer, en única instancia, de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:
  - a) Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles;
  - b) Expulsión de domicilio;
  - c) Prohibición de ingreso a actividad que involucra aglomeraciones de público complejas o no complejas;
  - d) Decomiso.
6. Conocer en primera instancia de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:
  - a) Suspensión de construcción o demolición;

Calle 74 A No. 63 – 04  
Código Postal: 111211  
Tel. 6602759  
Información Línea 195  
[www.barriosunidos.gov.co](http://www.barriosunidos.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

- b) Demolición de obra;
- c) Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble;
- d) Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles;
- e) Restitución y protección de bienes inmuebles, diferentes a los descritos en el numeral 17 del artículo 205;
- f) Restablecimiento del derecho de servidumbre y reparación de daños materiales;
- g) Remoción de bienes, en las infracciones urbanísticas;
- h) Multas;
- i) Suspensión definitiva de actividad.

Parágrafo 1°. Los inspectores de Policía no ejercerán funciones ni realizarán diligencias jurisdiccionales por comisión de los jueces, de acuerdo con las normas especiales sobre la materia.

Parágrafo 2°. Cada alcaldía tendrá el número de inspectores de Policía que el Alcalde considere necesario, para una rápida y cumplida prestación de la función de Policía en el municipio.

Habrán inspecciones de Policía permanentes durante veinticuatro (24) horas en las ciudades capitales de departamento, en los distritos, y en los municipios que tengan una población superior a los cien mil habitantes.

Parágrafo 3°. Para los efectos previstos en los artículos 18 y 19 del Decreto 785 de 2005, la formación profesional para el desempeño de los cargos de Inspector de Policía Urbano Categoría Especial, 1ª Categoría y 2ª Categoría será únicamente la de abogado, y la formación técnica para el desempeño de los cargos de Inspector de Policía 3ª a 6ª Categoría e Inspector de Policía Rural requerirá la terminación y aprobación de los estudios de la carrera de derecho."

A efectos de que las medidas legalmente dispuesta no se impongan caprichosamente, es el mismo Legislador quien ha dispuesto que todas se tramitaran por el procedimiento único de policía y para el caso de las conductas de competencia de los Inspectores de policía se establecieron etapas que conforman el procedimiento verbal abreviado, donde se requiere una etapa de inicio de la acción, un de citación al presunto infractor, el desarrollo de una audiencia pública en la que se oír a las partes, se decretaran pruebas si fuere el caso y se adoptara la medida a que haya lugar, tal cual se desprende del contenido del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 que al respecto consagra:

"Artículo 223.... Se tramitarán por el proceso verbal abreviado los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los Inspectores de Policía, los Alcaldes y las autoridades especiales de Policía, en las etapas siguientes:

1. *Iniciación de la acción.* La acción de Policía puede iniciarse de oficio o a petición de la persona que tenga interés en la aplicación del régimen de Policía, contra el presunto infractor. Cuando la autoridad conozca en flagrancia del comportamiento contrario a la convivencia, podrá iniciar de inmediato la audiencia pública.

2. *Citación.* Las mencionadas autoridades, a los cinco (5) días siguientes de conocida la querrela o el comportamiento contrario a la convivencia, en caso de que no hubiera sido posible iniciar la audiencia de manera inmediata, citará a audiencia pública al quejoso y al presunto infractor, mediante comunicación escrita, correo certificado, medio electrónico, medio de comunicación del que disponga, o por el medio más expedito o idóneo, donde se señale dicho comportamiento.

3. *Audiencia pública.* La audiencia pública se realizará en el lugar de los hechos, en el despacho del inspector o de la autoridad especial de Policía. Esta se surtirá mediante los siguientes pasos:

Calle 74 A No. 63 – 04  
Código Postal: 111211  
Tel. 6602759  
Información Línea 195  
www.barriosunidos.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

- a) *Argumentos.* En la audiencia la autoridad competente, otorgará tanto al presunto infractor como al quejoso un tiempo máximo de veinte (20) minutos para exponer sus argumentos y pruebas;
- b) *Invitación a conciliar.* La autoridad de Policía invitará al quejoso y al presunto infractor a resolver sus diferencias, de conformidad con el presente capítulo;
- c) *Pruebas.* Si el presunto infractor o el quejoso solicitan la práctica de pruebas adicionales, pertinentes y conducentes, y si la autoridad las considera viables o las requiere, las decretará y se practicarán en un término máximo de cinco (5) días. Igualmente la autoridad podrá decretar de oficio las pruebas que requiera y dispondrá que se practiquen dentro del mismo término. La audiencia se reanudará al día siguiente al del vencimiento de la práctica de pruebas. Tratándose de hechos notorios o de negaciones indefinidas, se podrá prescindir de la práctica de pruebas y la autoridad de Policía decidirá de plano. Cuando se requieran conocimientos técnicos especializados, los servidores públicos del sector central y descentralizado del nivel territorial, darán informes por solicitud de la autoridad de Policía;
- d) *Decisión.* Agotada la etapa probatoria, la autoridad de Policía valorará las pruebas y dictará la orden de Policía o medida correctiva, si hay lugar a ello, sustentando su decisión con los respectivos fundamentos normativos y hechos conducentes demostrados. La decisión quedará notificada en estrados.
4. *Recursos.* Contra la decisión proferida por la autoridad de Policía proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de la misma audiencia. El recurso de reposición se resolverá inmediatamente, y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto devolutivo dentro de la audiencia y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del recurso. El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación."

#### CASO CONCRETO

Se sigue de lo anterior, que se debe verificar en primer lugar la competencia del Inspector de Policía, conforme las atribuciones establecidas en el artículo 206 Numeral 6, por lo que se impone decir que existe capacidad jurídica otorgada por el legislador, para resolver asuntos en los casos en que se estén realizando comportamientos contrarios a la integridad urbanística, como es el caso presente, según lo manifestado por el ciudadano anónimo en la querrela.

Ahora bien, frente al caso concreto, ha de decirse que si bien la presente acción se adelantó de acuerdo con el informe de quejoso donde se daba cuenta de que la construcción de la carrera 20 A No. 74-69 al ser revisada se encontró que no esta de acuerdo con la licencia, que no hay continuidad de los parámetros estructurales y por tal es el único dueño que ha sufrido, dentro del desarrollo procesal se puedo establecer que con fecha 5 de abril de 2019 se visito el inmueble por parte del Ingeniero adscrito al despacho quien informa que encontró una construcción de tres niveles de más de 35 años, que en el momento de la visita no se esta ejecutando obra que se encontraron muros en



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

dray-wool que cubre daños que fueron ocasionados por la construcción adyacente.

Se sigue de lo anterior, que el objeto de la Ley 1801 de 2016 es de carácter preventivo y busca que las personas naturales y jurídicas cumplan con sus deberes y obligaciones a fin de mantener las condiciones necesarias para la convivencia ciudadana en el espacio público, áreas comunes, lugares abiertos al público o que siendo privados trasciendan a lo público; objetivo que en el presente caso se encuentra cumplido y que no se visualiza comportamiento que pueda afectar la integridad urbanística

Así, se ha logrado demostrar, que a la fecha en el predio de la carrera 20 A No- 74-69 de esta ciudad no existe obra en ejecución y que lo construido tiene más de 35 años y como quiera que las medidas correctivas solo se aplicaran a quien o quien incurran en los comportamientos descrito por la norma vigente, se concluye que al no existir en el momento comportamiento contrario a la integridad urbanística, no hay lugar a imponer las medidas que el Legislador dispuso para tal fin, afirmación que obedece al contenido del informe del profesional de Ingeniería adscrito al despacho, el cual goza de credibilidad por corresponder a un documento emitido por un particular en ejercicio de funciones públicas y por tal le son aplicables los efectos del artículo 257 del C.G.P, luego cualquier falencia y/o irregularidad que en este se haya plasmado es única responsabilidad de quien suscribió el referido documento.

En este contexto y dado que se encuentra plenamente probado que en el inmueble por el que se adelanta la presenta acción de policía, no se presenta comportamiento contrario a la integridad urbanística, que se trata de una construcción de más de 35 años, cuando las autoridades cuentan con un término de tres años para la imposición de las medidas correctivas, término que se contara a partir del último acto constitutivo de infracción lo cual en el presente caso se encuentra más que vencido, en razón que no se probó construcción y/o intervención dentro de los últimos 3 años.

Como consecuencia de lo anterior, la Inspección 12 D Distrital de Policía en uso de sus facultades;

**RESUELVE:**

PRIMERO: Abstenerse de imponer medida correctiva en contra de OMAR MORA OLMOS, identificado con C.C. No. 19177304 y a MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO Identificada con la C.C. No.52057139, como propietarios del predio de la carrera 20 A No. 74-69 de esta ciudad, de conformidad con las consideraciones de esta decisión.

Calle 74 A No. 63 – 04  
Código Postal: 111211  
Tel. 6602759  
Información Línea 195  
[www.barriosunidos.gov.co](http://www.barriosunidos.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

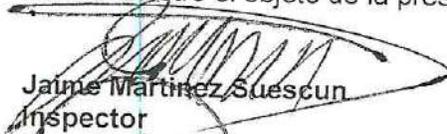
INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018624490102389E  
ACTA DE AUDIENCIA

SEGUNDO: La presente decisión queda notificada en estrados.

TERCERO: Contra esta decisión proceden los recursos de Ley,

CUARTO: En firme por no haberse impugnado, se dispone que por secretaria se archive la actuación previas anotaciones en los aplicativos del sistema.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia se termina y firma por quienes en ella intervinieron.

  
Jaime Martínez Suescun  
Inspector

  
Omar Mora Oñíos  
Presunto, Infractor

  
Ingrid Teresa González Muñoz  
Apoderada Presuntos infractores

Bogotá, 15 de mayo de 2018

21/5/2018

Sticker web

Señores  
Alcaldía de Barrios Unidos  
La ciudad.

Alcaldía Local de Barrios Unidos  
**R No. 2018-621-004042-2**  
2018-05-21 15:17 - Folios: 2 Anexos: 4  
Destino: Area de Gestion Policial  
Rem D: BRUPO SPIRA



Asunto: Querrela

Respetados señores:

En mi condición de Directora de Proyectos de la Sociedad Grupo Spira SAS me permito formular ante ustedes una **Querrela** contra los señores Margarita Ramirez y Omar Mora, dueños del Hotel Morazul localizado en la Carrera 20ª No 74-69, con base en los siguientes hechos:

- Se hizo un acercamiento inicial con los señores para comprar el predio localizado en la Carrera 20ª No 74-69 y vincularlo a un proyecto diseñado para los dos predios contiguos ubicados en la Carrera 20ª No 74-51/55, el cual no prosperó.
- Previo a la iniciación de la obra se hizo un acercamiento a los vecinos para hacer una revisión visual del edificio, la cual está consolidada en un acta de vecindad realizada en noviembre de 2016.
- Desde que iniciamos el pilotaje y apantallamiento de la edificación, se comenzaron a presentar fisuras en muros y enchapes, desajustes en puertas y ventanas. En consecuencia se revisó la estructura y se evidenció que no está de acuerdo a los parámetros establecidos en la licencia de construcción, que no hay continuidad en los elementos estructurales y por tal razón muchos de los muros están trabajando como portantes sin tener las características para hacerlo, por lo tanto es el único vecino que ha sufrido daños importantes.
- Desde el momento en que comenzaron a aparecer las fisuras se han hecho intervenciones civiles para no detener el funcionamiento del hotel, lo cual se ve registrado en las actas de entrega de trabajos temporales.
- Con la excavación, las fisuras cada vez son más recurrentes y más profundas como resultado de la falta de estructura, aunque las estamos tratando el tema es más complejo, y consideramos que aunque vamos a apuntalar las placas con parales para aliviar las cargas de los muros, puede ser peligroso que el hotel siga en funcionamiento ya que constituye un riesgo tanto para los huéspedes, como para nuestros trabajadores y de posibles transeúntes.
- Aunque los estudios técnicos con los cuales se mide el comportamiento de las edificaciones colindantes de acuerdo al proceso constructivo de la

obra dan parte de tranquilidad (instrumentación, topografía, concepto del INDIGER), el reflejo de lo que está sucediendo con el edificio es que no tiene la estructura adecuada para su altura y uso.

- En varias ocasiones se ha querido llegar a un acuerdo de negociación con los propietarios pero no se ha logrado por negligencia suya.

Por lo mismo solicito requerir a dichos ciudadanos para que tomen las medidas pertinentes a fin de proteger a las personas que pudieran resultar afectadas en su vida e integridad por el evidente colapso del mentado edificio e imponer las sanciones pertinentes.

Atentamente,

  
Margarita María Hernández  
Directora de Proyectos  
Grupo Spira SAS Nit 830.090-315-0  
Chile 75 No. 22-10  
3.98649133

Anexo: 47 fotos:

- Licencia de construcción Morazul LC 03-3-0853.
- Concepto del IDIGER.
- Acta de vecindad inicial y actas de locativas temporales.
- Lecturas de Instrumentación y Topografía.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA

Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018623490100507E  
ACTA DE AUDIENCIA

En la ciudad de Bogotá D.C., a los Diecinueve (19) días del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019)), siendo día y hora para llevar a efecto la audiencia de que trata el artículo 223 del Código Nacional de Policía, se deja constancia de la asistencia de la señora MARGARITA MARIA HERNANDEZ MAHECHA Identificada con la C.C. No. 52213882, quien asiste en su condición de querellante y de la Dra. INGRID TERESA GONZALEZ MUÑOZ Identificada con la C.C. No. 52338891 y T.P No. 141266 del C.S.J, de quien existe memorial poder que obr dentro del expediente otorgado por los querellados OMAR OLMOS MORA Y MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO y al encontrarse debidamente presentado y aceptado se le reconoce personería para actuar dentro del presente expediente de conformidad con los términos y facultades del mencionado; conforme el contenido del a literal a) del numeral 3 del artículo 223 del código Nacional de Policía se concede el uso de la palabra a la querellante y manifiesta: Solicito se compulsen copias por amenaza de ruina donde se determine y adopten las medidas pertinentes y si la querellada está de acuerdo con este compromiso pido se de por terminado el presente proceso De lo anterior se corre traslado a la apoderada de los querellados quien manifiesta: Coadyubando la petición de la parte querellante y adicionando que en la compulsas de copias se establezca de quien es la responsabilidad por el estado actual y amenaza de ruina del inmueble de propiedad de mis clientes y a su vez si fuere el caso se compulsaran copias para abrir expediente por urbanismo si cumplieron con la licencia de construcción y por los daños hechos a los predios vecinos de la obra, la parte querellante manifiesta: estoy de acuerdo con las compulsas y pido se archive el presente expediente. El despacho teniendo en cuenta que por tratarse de un proceso de carácter civil que conforme el contenido del artículo 232 del C.N..P.C. este resulta conciliable, que las partes de común acuerdo solicitan se termine el proceso previo compulsas de copias, las que conforme a las normas legales vigentes se encuentra procedente, en consecuencia se accede a compulsar copias para ante la oficina de gestión policiva de la Alcaldía Local de Barrios Unidos de la presente actuación (escrito de querrela y concepto del IDIGER) a fin de que se adelante proceso por amenaza de ruina y del escrito de querrela y la presente acta para ante la misma oficina a fin de que se

Calle 74 A No. 63 - 04  
Código Postal: 111211  
Tel. 6602759  
Información Línea 195  
[www.barriosunidos.gov.co](http://www.barriosunidos.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

19/07/19  
2707/19

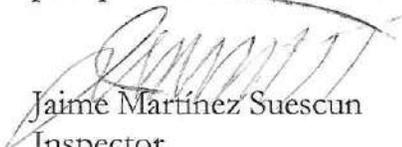


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

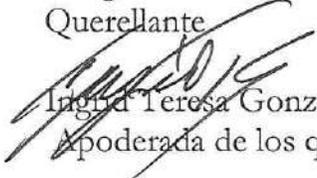
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
Alcaldía Local de Barrios Unidos

INSPECCION 12 "D" DISTRITAL DE POLICIA  
PROCEDIMIENTO VERBAL ABREVIADO  
EXPEDIENTE No. 2018623490100507E  
ACTA DE AUDIENCIA

genere expediente por presunto comportamiento contrario a la integridad urbanística del predio de la carrera 20 A No. 74-51/55 de esta ciudad, aclarando que respecto de la solicitud referida ha establecer las causas de la presunta amenaza de ruina, esta será objeto de la probanza que se adelante en los procesos para los cuales se compulsan copias y advirtiendo a las partes que lo acordado hace transito a cosa juzgada y presta merito ejecutivo y en cumplimiento de la voluntad de las partes se dispone el archivo del presente expediente luego de cumplirse con la orden de compulsas de las copias y registro en los aplicativos del sistema. No siendo otro el objeto de la presente se termina y firma una vez leída y aprobada por quienes intervinieron.

  
Jaime Martínez Suescun  
Inspector

  
Margarita María Hernández Mahecha  
Querellante

  
Ingrid Teresa González Muñoz  
Apoderada de los querellados

**POLIZA DE SEGURO DE TODO RIESGO CONSTRUCCION  
OBRA CIVIL NUEVA**

CIUDAD DE EXPEDICIÓN BOGOTA, D.C.	SUCURSAL NORTE	TIPO DE MOVIMIENTO EMISION ORIGINAL	POLIZA No. 15-18-101000106	ANEXO No. 0
TOMADOR GRUPO SPIRA SAS	DIRECCION CRA 13A NO 90-18 P-5	CIUDAD BOGOTA, D.C., DISTRITO CAPIT	NIT 830.090.315-0	TELEFONO 6183000
ASEGURADO GRUPO SPIRA SAS	DIRECCION CRA 13A NO 90-18 P-5	CIUDAD BOGOTA, D.C., DISTRITO CAPITAL	NIT 830.090.315-0	TELEFONO 3132301
BENEFICIARIO GRUPO SPIRA SAS			NIT 830.090.315-0	
FECHA DE EXPEDICION (d-m-a) 24 / 01 / 2017	VIGENCIA SEGURO DESDE LAS 24 HORAS (d-m-a) 23 / 01 / 2017 HASTA LAS 24 HORAS (d-m-a) 05 / 08 / 2020		VIGENCIA ANEXO DESDE LAS 24 HORAS (d-m-a) 23 / 01 / 2017 HASTA LAS 24 HORAS (d-m-a) 05 / 08 / 2020	
INTERMEDIARIO PATRICIA ORIETTA PARDO ALBA	CLAVE 973611	% PARTICIPACION 100.00	COMPANIA	COASEGURO CEDIDO % PARTICIPACION

**INFORMACION DEL RIESGO**

RIESGO: 1	DEPARTAMENTO: DISTRITO CAPITAL	CIUDAD: BOGOTA, D.C.	
DIRECCION: CR 20A No. 74-51	ACTIVIDAD: CONSTRUCCION OBRA CIVIL		
DESCRIPCION	AMPAROS	SUMA ASEGURADA \$ INVAR	SUBLIMITE
OBRA CIVIL	A - BASICO HURTO CALIFICADO B - TERREMOTO, TEMBLOR, ERUPCION VOLCANICA C - HURACAN, TIFON, TORNADO Y CICLON D - RESPONSABILIDAD CIVIL BIENES E - PROPIEDADES ADYACENTES F - REMOCION DE ESCOMBROS G - HUELGA, ASONADA, COMMOCCION CIVIL POPULAR Y VANDALI ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS	\$ 9,024,766,816.00 \$ 7,024,766,816.00	\$ 500,000,000.00 \$ 7,024,766,816.00 \$ 7,024,766,816.00 \$ 7,024,766,816.00
DEDUCIBLES: * 10.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - Mínimo: 6.00 SMMLV en A - BASICO/HURTO CALIFICADO/E - RESPONSABILIDAD CIVIL BIENES/HUELGA, ASONADA, COMMOCCION CIVIL POPULAR Y VANDALISMO/ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS * 3.00 % EL VALOR ASEGURABLE DE C/ART AFECTADO POR EL SINI - Mínimo: 3.00 SMMLV en B - TERREMOTO, TEMBLOR, ERUPCION VOLCANICA/B - MAREMOTO, MAREJADA Y TSUNAMI * 12.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - Mínimo: 8.00 SMMLV en C - HURACAN, TIFON, TORNADO Y CICLON * 15.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - Mínimo: 8.00 SMMLV en PROPIEDADES ADYACENTES			
LÍMITES POR EVENTO: E - RESPONSABILIDAD CIVIL BIENES - \$ 350,000,000.00, PROPIEDADES ADYACENTES - \$ 300,000,000.0			
TOTAL SUMA ASEGURADA:	\$ *****9,024,766,816.00	PRIMA:	\$ *****7,219,813.00
PLAN DE PAGO: CONTADO		IVA:	\$ *****1,371,764.00
		TOTAL A PAGAR:	\$ *****8,591,578.00

TÉRMINO PARA EL PAGO DE LA PRIMA: CONFORME AL PACTO EN CONTRARIO, QUE PREVEE EL ART. 1065 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PAGO DE LA PRIMA SERA A SEGUROESTADO, DENTRO DE LOS 45 DIAS CALENDARIOS SIGUIENTES A LA FECHA DE INICIACIÓN DE LA VIGENCIA INDICADA EN LA CARATULA DE LA PRESENTE PÓLIZA.

TERMINACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO DE SEGURO: LA MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA DE LA PÓLIZA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA, PRODUCIRA LA TERMINACION AUTOMÁTICA DEL CONTRATO Y DARÁ DERECHO AL ASEGURADOR PARA EXIGIR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS CON OCASION DE LA EXPEDICION DEL CONTRATO.

PARA NOTIFICACIONES LA DIRECCION DE SEGUROS DEL ESTADO ES: CARRERA 7 80-28, TELÉFONO 2121808 - BOGOTA, D.C.  
Usted puede consultar esta póliza en [www.segurosdeleestado.com](http://www.segurosdeleestado.com)



(615) 7709998021167 (8020) 11002607035191 (3900) 000009591678 (92) 00170309

REFERENCIA PAGO:  
1100260703519-1

SEGUROS DEL ESTADO S.A.  
Firma Autorizada  
15-18-101000106

GRUPO SPIRA SAS  
NIT. 830.090.315 - 0

CLIENTE

TOMADOR

Oficina Principal: Cra. 11 No. 90 - 20 Bogotá D.C. Teléfono 2186977

DOCUMENTO EQUIVALENTE A UNA FACTURA - NO EFECTUAR RETENCION EN LA FUENTE POR NINGUN CONCEPTO - RESPONSABLE I.V.A. REGIMEN COMUN



NIT. 860.009.578-6  
Nit. 860.009.578-6



7709998021167000718176

SEGUROS DEL ESTADO S.A.

RECIBO DE PAGO N°: 12000007181760

CERTIFICAMOS QUE:

FECHA					
25/01/2017					
RECIBIMOS DE: GRUPO SPIRA S A S		NIT. 830.090.315			
LA SUMA DE: Ocho millones quinientos noventa y un mil quinientos setenta y ocho pesos .*****					
POR CONCEPTO DE: PAGO POLIZA NRO.: 101000106					
SUC - RAMO - POLIZA - ENDOSO - CUOTA		PRIMA	GASTO	IVA	VALOR
NORTE - 18 - 101000106 - 0 - 0		\$ 7.219.813,00		\$ 1.371.765,00	\$ 8.591.578,00
FORMA DE PAGO					
Proveedor de Servicios Electrónicos - Cuenta Nro. 008465445 \$ 8.591.578,00			EFFECTIVO:	\$ 0,00	
			CHEQUE:	\$ 0,00	
			TARJETA:	\$ 0,00	
			BD:	\$ 8.591.578,00	
			OTROS:	\$ 0,00	
TRANSACCION: 718176			TOTAL:	\$ 8.591.578,00	
			CAJERO: PAGUESTADO		

2017/01/25 12:21

181.48.95.62

**CONTRATO DE TRANSACCIÓN  
SINIESTRO: No. TRC - 10189**

**PARTES DEL CONTRATO**

<b>LA ASEGURADORA:</b>	<b>SEGUROS DEL ESTADO S.A.</b> Nit No. 860.009.578-6
<b>EL ASEGURADO:</b>	<b>GRUPO SPIRA S.A.S.</b> Nit. No. 830.090.315-0
<b>LOS RECLAMANTES:</b>	<b>MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO</b> C.C. 52.057.139 <b>OMAR MORA OLMOS</b> C.C. 19.177.304

Entre los suscritos a saber, **GABRIELA ZARANTE BAHAMON**, mayor de edad y vecina de la Ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.158.615 de Bogotá D.C., en calidad de Representante Legal de **SEGUROS DEL ESTADO S.A.**, Sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., que para los efectos de este contrato, se denominará "**LA ASEGURADORA**".

Por otra parte **JUAN CARLOS PARIS VELEZ**, mayor de edad y vecino de la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.780.813 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de **GRUPO SPIRA S.A.S.**, que para los efectos de este contrato, se denominará "**EL ASEGURADO**" y por otra parte **MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO** mayor de edad y vecina de la Ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.057.139 de Bogotá D.C., actuando en nombre propio y **OMAR MORA OLMOS**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.177.304 de Bogotá D.C., actuando en nombre propio, que para el presente contrato se denominarán **LOS RECLAMANTES**".

Notaría Cuarenta y Ocho de Bogotá, D.C.  
**MIGUEL ANGELO DIAZ TELLEZ**  
NOTARIO

Cada una de una de ellas por separado se denominarán Parte, y en conjunto **LAS PARTES**, manifestando que cuentan con la capacidad y autorizaciones para suscribir el presente contrato de transacción, en los términos de los artículos 2469, 2470 y siguientes del Código Civil (de aquí en adelante el "Contrato de Transacción"), para que tenga efectos de cosa juzgada en última instancia, teniendo en cuenta las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERO:** Entre **EL ASEGURADO (GRUPO SPIRA S.A.S.)** y **LA ASEGURADORA (SEGUROS DEL ESTADO S.A.)**, se celebró el Contrato de Seguros de Todo Riesgo Construcción, identificado con la Póliza No. 15-18-101000106.

**SEGUNDO:** Que dentro de las coberturas contratadas a través del mencionado Contrato de Seguro, se encuentra el Amparo de "Responsabilidad Civil Bienes – Propiedades Adyacentes", cuyo objeto es amparar los perjuicios patrimoniales causados por **EL ASEGURADO**, por el daño o destrucción de la propiedad de terceros como consecuencia del desarrollo de la actividad asegurada o en lo relacionado con ella de acuerdo con lo establecidos en las condiciones aplicables al amparo en comento y contenidas en la carátula del seguro, la cual cuenta con un límite asegurado de \$300.000.000.00 y un deducible a cargo de **EL**

**ASEGURADO** del 15% del valor de la pérdida, Mínimo Ocho (8) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

**TERCERO:** Que con ocasión del desarrollo de la obra civil denominada "Edificio Oficinas San Felipe", ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 51/55 de la ciudad de Bogotá D.C., se produjo la afectación del bien inmueble colindante con la obra, el cual, se encuentra ubicado en la Carrera 20A No. 74 – 69.

**CUARTO:** Que con ocasión de dichos daños, los propietarios del inmueble (**LOS RECLAMANTES**), solicitaron a **LA ASEGURADORA** el reconocimiento de los perjuicios materiales generados a la mencionada vivienda, hechos ocurridos desde el mes de Febrero de 2017, en donde se presentó la afectación de la estructura y acabados del predio ubicado en la Carrera 20A No. 74 – 69.

**QUINTO:** En desarrollo de las reuniones realizadas, las partes han decidido resolver de común acuerdo las diferencias a efectos de dar atención al reclamo presentado por **LOS RECLAMANTES** en lo que respecta a la Póliza de Seguro Todo Riesgo Construcción No. 15-18-101000106 en su cobertura de "Responsabilidad Civil Bienes – Propiedades Adyacentes".

**SEXTO:** Que este Contrato de Transacción tiene *efectos de cosa juzgada en última instancia* y termina con las diferencias presentes y en las que puedan surgir en el futuro frente a la afectación de la Póliza de Seguro Todo Riesgo Construcción No. 15-18-101000106, y por ende, frente a la responsabilidad del reconocimiento en lo atinente a **LA ASEGURADORA**, en relación con los daños originados en el evento acontecido y descrito en las cláusula tercera y cuarta del presente contrato.

**POR LO TANTO**, las PARTES suscriben el presente Contrato de Transacción que se registrá por las siguientes:

#### **CLAUSULAS:**

**PRIMERA.- Objeto:** El objeto del presente Contrato es el de dar por terminado definitivamente por vía transaccional el reclamo generado por **LOS RECLAMANTES** contra **SEGUROS DEL ESTADO S.A.** y **GRUPO SPIRA S.A.S.**, en lo que respecta a la Póliza de Seguro de Todo Riesgo Construcción No. 15-18-101000106, derivada del Amparo de "Responsabilidad Civil Bienes – Propiedades Adyacentes"; así como cualquier diferencia relacionada directa o indirectamente con la responsabilidad asegurada, por los derechos reclamados con cargo al presente Contrato de Seguro (patrimoniales y extrapatrimoniales pasados, presentes y futuros, directos o indirectos, materiales y morales, daño emergente, lucro cesante, intereses moratorios y de plazo e indexación de la moneda).

**SEGUNDA – acuerdo:** **SEGUROS DEL ESTADO S.A.**, en calidad de **ASEGURADORA** ha convenido llegar a un acuerdo mediante el cual **SEGUROS DEL ESTADO S.A.** realiza el pago por valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$255.000.000.00)** que corresponde al monto asegurado luego de realizar la deducción del deducible a cargo del Asegurado (**GRUPO SPIRA S.A.S.**) de conformidad con lo establecido en el Artículo 1103 del Código de Comercio y lo pactado en el Contrato de Seguro que aquí nos ocupa.

El Valor de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$45.000.000.00)**, correspondiente al mencionado Deducible será cancelado directamente por el Asegurado **GRUPO SPIRA S.A.S.**, a **LOS RECLAMANTES**.

La mencionada suma de dinero será recibida a título de INDEMNIZACION UNICA, TOTAL Y DEFINITIVA en lo que respecta a la Póliza de Seguro de Todo Riesgos Construcción No. No.

Cuarenta y Ocho de Bogotá D.C.  
MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ  
NOTARIO

15-18-101000106, derivada del Amparo de "Responsabilidad Civil Bienes – Propiedades Adyacentes", con ocasión de los daños generados al predio colindante a la obra de construcción, ubicada en la Carrera 20A No. 74 – 69, como consecuencia de los hechos detallados en el acápite de CONSIDERACIONES del presente contrato que realiza **SEGUROS DEL ESTADO S.A.**, en su calidad de Aseguradora.

La suma señalada en el párrafo anterior será pagada por **SEGUROS DEL ESTADO S.A.** en un solo contado a **LOS RECLAMANTES**, mediante transferencia electrónica a favor del señor **OMAR MORA OLMOS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.177.304, en la Cuenta de Ahorros No. 005100055119 del Banco Davivienda (para lo cual deberá diligenciar la Autorización de Pago Electrónica que le será suministrada por la Compañía de Seguros); y a su vez, la señora **MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO**, allegará por escrito a **LA ASEGURADORA** la respectiva autorización para realizar el desembolso total de la mencionada suma en la cuenta del señor **OMAR MORA OLMOS**. El mencionado pago deberá ser realizado dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la suscripción del presente Contrato de Transacción.

**TERCERA- efectos: LAS PARTES**, manifiestan expresamente que la Transacción tiene los efectos de cosa juzgada de una sentencia ejecutoriada de última instancia, de conformidad con los artículos 2469 y 2483 del código civil y que las renunciaciones contenidas en esta Transacción tengan plenos efectos, fuerza legal y validez total, sin importar la jurisdicción en la cual estén invocados, aceptados o defendidos. En consecuencia, **LAS PARTES** específicamente acuerdan que el Contrato de Transacción tendrá efecto y validez total y es ejecutable en Colombia y en cualquier otra jurisdicción.

Por tanto **LAS PARTES**, una vez cumplido el presente acuerdo transaccional, aceptan que el mismo cierra cualquier posibilidad de reclamación frente a **SEGUROS DEL ESTADO S.A.**, por lo que desde ahora **LOS RECLAMANTES** y cualquier otro tercero que alegue igual o mejor derecho, desisten de continuar o instaurar cualquier otra reclamación o acción presente o futura de carácter extrajudicial o judicial, ética, disciplinaria, civil, penal, y administrativa, por encontrarse a Paz y Salvo con **LA ASEGURADORA (SEGUROS DEL ESTADO S.A.)**.

**Parágrafo:** Este Contrato de Transacción no implica reconocimiento o admisión de ninguna clase de responsabilidad de **LAS PARTES**, en relación con los hechos descritos en las consideraciones del presente Contrato de Transacción.

**CUARTA.- Título: LAS PARTES** acuerdan no ceder a terceros, en ninguna forma, los derechos, créditos, las demandas legales o los derechos litigiosos, que pueden surgir de las cuestiones y hechos materia de este Contrato.

**QUINTA. Impuestos y costos causados por la Transacción.** Cada **PARTE** pagará sus propios gastos e impuestos que surjan del presente Contrato, incluyendo pero sin limitarse a la retención en la fuente, Impuesto de Renta, así como los honorarios de expertos, abogados, terceros y demás personas, etc, y en consecuencia, no habrá lugar al reconocimiento de sumas adicionales a la que se acuerda en el presente contrato de cada **PARTE** frente a la otra.

**SEXTA. Confidencialidad.** **LAS PARTES** y sus abogados, acuerdan no divulgar a terceros los términos de este Contrato ni de los hechos o la información relacionada con el mismo, por lo que en este sentido desiste de acudir en el futuro, a los medios de comunicación, hablados o escritos o a utilizar, cualquier red social, para hacer públicos los hechos materia del presente contrato de transacción.

**SÉPTIMA. Cooperación.** Sea el proceso que fuere, **LAS PARTES** cooperarán para que los derechos y obligaciones derivados de este Contrato de Transacción sean efectivos.

Notaría Cuarenta y Ocho de Bogotá, D.C.  
MIGUEL ANGELO DIAZ TILLEY  
NOTARIO

**OCTAVA. Mérito ejecutivo del convenio.** Del presente documento se deriva título ejecutivo, el que se presume auténtico, por reunir los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso. Las partes declaran que las obligaciones derivadas de este acuerdo son legalmente vinculantes y pueden ser exigidas con arreglo a los términos del mismo y a la ley, para lo cual este documento presta mérito ejecutivo suficiente para solicitar judicialmente su cumplimiento por los procedimientos legales señalados para el cobro de obligaciones de dar o hacer, según el caso, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno; pues las partes, para su recíproco beneficio, renuncian expresamente a los mismos.

**NOVENA. Número de Originales:** Este Contrato de Transacción se firma en Tres (3) originales, uno (1) para cada PARTE.

En constancia de todo lo anterior cada una de las partes ha suscrito este contrato el día xxxxxxxx (xxx) de diciembre de 2018.

---

**GABRIELA ZARANTE BAHAMON**  
C.C. No. 52.158.615 de Bogotá D.C.  
Representante Legal  
**SEGUROS DEL ESTADO S.A.**

---

**JUAN CARLOS PARIS VELEZ**  
C.C. No. 79.780.813 de Bogotá  
Representante Legal  
**GRUPO SPIRA S.A.S.**

---

**MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO**  
C.C. No. 52.057.139 de Bogotá  
**RECLAMANTE**

---

**OMAR MORA OLMOS**  
C.C. No. 19.177.304 de Bogotá  
**RECLAMANTE**

Notaría Cuarenta y Ocho de Bogotá, D.C.  
**MIGUEL ÁNGEL DIAZ TELLEZ**  
NOTARIO



# DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



65477

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiuno (21) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0052057139 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Margarita Ramirez*

----- Firma autógrafa -----



320csqz0jv3d  
21/12/2018 - 14:33:03:284



OMAR MORA OLMOS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019177304 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Omar Mora Olmos*

----- Firma autógrafa -----



3qholeq2qy70  
21/12/2018 - 14:33:54:564

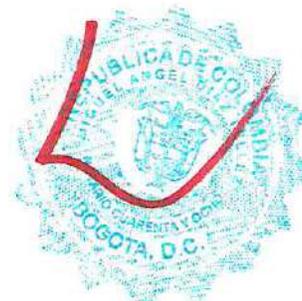


Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE TRANSACCION .

*Miguel Ángel Díaz Téllez*



MIGUEL ÁNGEL DÍAZ TÉLLEZ

Notario cuarenta y ocho (48) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: 320csqz0jv3d



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 24-04-2018  
Al Contestar Cite este Nro.: 2018EE5506 O 1 Fol: 1 Anex: 4  
Origen: Sd: 1656 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./AREVALO SANCHEZ, DIANA PATRICIA  
Destino: PARTICULAR/LUIS CARLOS MONTOYA GONZALEZ  
Asunto: CR-29821  
Observ.: DI-11538

Señor  
**LUIS CARLOS MONTOYA GONZALEZ**  
Carrera 20A No. 74-69  
Sector Catastral San Felipe  
Localidad de Barrios Unidos  
Tel: 310 8659433  
Ciudad.

(Al contestar cite este número)  
**CR-29821**

REF.:	Radicado IDIGER No. 2018ER3888 Radicado IDIGER No. 2018ER6100
Asunto:	Remisión Diagnóstico Técnico DI-11538
Predio:	Carrera 20A No. 74-60 Sector Catastral San Felipe Localidad de Barrios Unidos

Reciba un cordial saludo:

En atención al radicado de la referencia, realizar visita técnica del predio de la Carrera 20A No. 74-69, debido a las afectaciones que presenta la edificación allí emplazada relacionadas con una obra que se adelanta aledaña al mismo; me permito informarle que personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER, realizó visita técnica el día 20 de Marzo de 2018, adelantando inspección visual y evaluación cualitativa al predio en mención, producto de lo cual se emitió el Diagnóstico Técnico DI-11538, documento del que se anexa copia para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,

**DIANA PATRICIA AREVALO SANCHEZ**

Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático - IDIGER

Anexo: Copia Diagnóstico Técnico DI-11538 (04 folios).  
 Copia: Sr. **Edmundo Pinzón** - Carrera 20A Bis No. 74-20 - Sector Catastral San Felipe - Localidad de Barrios Unidos - Tel. 2 178690 - Copia Diagnóstico Técnico DI-11538 (04 folios).  
 Sr. **José Avella** - Carrera 20A Bis No. 74-30 - Sector Catastral San Felipe - Localidad de Barrios Unidos - Tel. 304 3667084 - Copia Diagnóstico Técnico DI-11538 (04 folios).  
 Sr. **Diego Suarez** - Carrera 20A No. 74-25 - Sector Catastral San Felipe - Localidad de Barrios Unidos - Tel. 6 516131 - Copia Diagnóstico Técnico DI-11538 (04 folios).  
 Sr. **Fabio Rativa** - Carrera 20A No. 74-60 - Sector Catastral San Felipe - Localidad de Barrios Unidos - Tel. 313 4094891 - Copia Diagnóstico Técnico DI-11538 (04 folios).  
 Responsable de la obra - Carrera 20A No. 74-55 - Sector Catastral San Felipe - Localidad de Barrios Unidos - Copia Diagnóstico Técnico DI-11538 (04 folios).  
 Dr. **Guillermo Herrera Castaño** - Secretaria Distrital de Hábitat - Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda - Carrera 13 no. 52-25 - Tel. 3 581600 - Copia Diagnóstico Técnico DI-11538 (04 folios).  
 Alcalde Local de Barrios Unidos - Calle 74A No. 63-04 - Tel. 2 258580 - Copia Diagnóstico Técnico DI-11538 (04 folios).

Elaboró: Ing. Enrique Linero  
Revisó: Ing. Jairo William Torres Becerra

CR-29821

Página 1 de 1

Diagonal 47 No. 77A - 2ª Etapa - Tel. 11  
Computador: 4262831 Fax: 4262833  
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071



Identificación de la Oficina de Atención al Ciudadano  
Código Postal: 111071

Este documento es una copia de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. El original se encuentra en el archivo de la oficina de destino. Este documento es una copia de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. El original se encuentra en el archivo de la oficina de destino.

**MEJOR  
PARA TODOS**

10

2

2

	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	03
		Código documental:	01/10/2014

**DIAGNÓSTICO TÉCNICO DI - 11538**  
**SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO**  
**ASISTENCIA TÉCNICA**  
**Radicado IDIGER No. 2018ER3888**  
**Radicado IDIGER No. 2018ER6100**

**1. DATOS GENERALES DEL EVENTO**

ATENDIÓ: ENRIQUE LINERO SOTO				SOLICITANTE: Comunidad – Luis Carlos Montoya González	
CAT	8	MÓVIL	10	VIGENCIA: Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector	
FECHA	20 de Marzo de 2018	HORA	02:49 p.m.		

PREDIO	Carrera 20A No. 74-69	ÁREA DIRECTA	700 m <sup>2</sup>		
SECTOR CATASTRAL	San Felipe	POBLACIÓN ATENDIDA	42		
UPZ	98 – Los Alcázares	FAMILIAS	3	ADULTOS	41
LOCALIDAD	12 – Barrios Unidos	PREDIOS EVALUADOS	6		
CHIP	AAA0086SALW	OFICIO REMISORIO	CR-29821		

**2. TIPO DE EVENTO**

Estructural – Daño Moderado

**3. ACLARACIONES Y ADVERTENCIAS**

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, en cumplimiento de sus funciones, realiza verificaciones basadas en la inspección visual, identificación y valoración cualitativa de las afectaciones del hábitat a nivel urbano y rural, con el objeto de establecer el compromiso en la estabilidad y habitabilidad de las mismas, a fin de identificar edificaciones y/o viviendas inseguras, para realizar las acciones pertinentes a las que haya lugar.

Es necesario indicar que es responsabilidad del ejecutor de las obras, garantizar en todo momento la seguridad de las zonas intervenidas, las edificaciones localizadas en el área de influencia, la infraestructura pública localizada en el entorno y la comunidad, que puedan verse afectadas por el desarrollo de las obras; la seguridad, estabilidad y habitabilidad de las edificaciones y la funcionalidad de la infraestructura existente deben garantizarse durante el diseño y ejecución de las obras, así como la operación y uso de las mismas.

Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita realizada están basadas en la inspección visual realizada, por tal razón pueden existir situaciones no previstas en él y que se escapan de su alcance, así mismo la información sobre el predio corresponde a la información suministrada en campo por los habitantes del sector. Se reitera que dichas inspecciones no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. ANEXO 17 Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</p>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	03
		Código documental:	01/10/2014

La vigencia de las conclusiones y recomendaciones impartidas mediante el presente documento técnico es temporal, y se mantienen hasta tanto se modifiquen de manera significativa las condiciones del sector visitado.

#### 4. ANTECEDENTES:

El Sector Catastral San Felipe de la Localidad de Barrios Unidos, donde se localizan los predios evaluados, no pertenece a un barrio incluido en el programa de legalización ni de regularización de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, en razón a esto, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, no ha emitido Concepto técnico de riesgo para dicho sector. Por tal motivo para adelantar cualquier tipo de intervención en el predio de la referencia como en el sector, se debe considerar las restricciones en el uso de suelo establecidas en la reglamentación para el mismo.

Por otra, el sector objeto de consulta no se encuentra cubierto por el Plano Normativo de Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT (Decreto Distrital 190 de 2004), ni por el plano normativo de Amenaza por Inundación.

#### 5. LOCALIZACION



Figura 1. Localización de los predios evaluados en el Sector Catastral San Felipe de la Localidad de Barrios Unidos (Imagen tomada del SINUPOT).

Tabla No. 1. Predios evaluados en el Sector Catastral Antiguo Country de la Localidad de Chapinero.

ID	Dirección predio	CHIP
1	Carrera 20 No. 74-69	AAA0086SALW
2	Carrera 20A Bis No. 74-20	AAA0086RYLF
3	Carrera 20A Bis No. 74-30	AAA0086RYNX
4	Carrera 20A No. 74-25	AAA0086SARU
5	Carrera 20A No. 74-60	AAA0086SFVW
6	Carrera 20A No. 74-55	AAA0086SAMS

#### 6. DESCRIPCIÓN Y CAUSAS:

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. ADMINISTRACIÓN INSTITUCIONAL: División de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</p>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	03
		Código documental:	01/10/2014

Personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, realizó visita al sector donde se localizan los predios evaluados, encontrando que el sector pertenece a una zona plana donde se emplazan edificaciones de uno (01) a cinco (05) niveles, construidas posiblemente bajo un sistema estructural de pórticos en concreto, con losas de entrepiso en concreto, algunas con cubiertas livianas y otras con losas en concreto como estructura de cubierta. El sector está consolidado urbanísticamente con vías de acceso en buen estado y con la presencia de servicios públicos domiciliarios.

A continuación se describen los predios verificados al momento de la inspección visual:

### 1. Carrera 20A No. 74-69

En el predio en mención se emplaza una edificación de tres niveles, construida en un sistema de pórtico de concreto reforzado y placa aligerada del mismo material. Dicha edificación cuenta con un uso comercial en el que funciona un hotel. Se presentan fisuras y grietas de los muros del costado sur, en colindancia con la obra que se adelanta en el predio de la Carrera 20A No. 74-55. En los muros de lindero del costado norte se evidencian grietas diagonales, en los muros de fachada de este costado se presenta una fisura de tendencia vertical; se evidencia que la puerta de acceso a la sala-comedor, presenta desajuste.

La alcoba 101, localizada al costado sur del predio, presenta grietas diagonales y horizontales, levantamiento del acabado en baldosa del piso y enchape de baño, se presentan daños en los muros de la sala-comedor y en la zona de patio; así como daños en la placa de contrapiso.

La alcoba 102, presentaba fisuras y grietas en los muros, pero las mismas ya fueron reparadas con anterioridad. Se observan humedades y grietas en los baños de las habitaciones, resaltando que todas las habitaciones presentan daños similares; resaltando que se evidencia un asentamiento de la edificación, hacia el predio en el que se adelanta la construcción.

### 2. Carrera 20A Bis No. 74-20

En el predio en mención se emplaza una edificación de dos niveles y azotea, con un sistema estructural de pórticos de concreto con placa de entrepiso del mismo material, edificación en la que no se presentan daños de acuerdo a lo informado por la persona que atiende la visita.

### 3. Carrera 20A Bis No.74-30

En el predio en mención se emplaza una edificación de dos niveles, con un sistema en pórticos de concreto reforzado y placa de entrepiso en el mismo material, en la que de acuerdo a la información suministrada por quien atiende la visita, se presentaban fisuras y grietas en la misma, pero estas ya se corrigieron por parte de la constructora.

### 4. Carrera 20A No. 74-25

En el predio en mención se emplaza una edificación de cuatro niveles, con un sistema en pórticos de concreto reforzado y placa de entrepiso en el mismo material, identificando al interior de la misma, humedades en el muro que colinda con el predio donde se adelanta el proyecto de construcción, así como fisuras en el mismo.

### 5. Carrera 20A No. 74-60

En el predio en mención se emplaza una edificación de tres niveles, con un sistema constructivo en mampostería parcialmente confinada, con placa de entrepiso en concreto reforzado, resaltando que la

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>ASISTENTE TECNOLÓGICO</small> <small>INSTRUMENTAL: División de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	03
		Código documental:	01/10/2014

persona que atiende la visita informa que no presenta daños, ya que los mismos se repararon con anterioridad y que los mismos no se relacionan con la obra que se adelanta en el predio de la Carrera 20A No. 74-55.

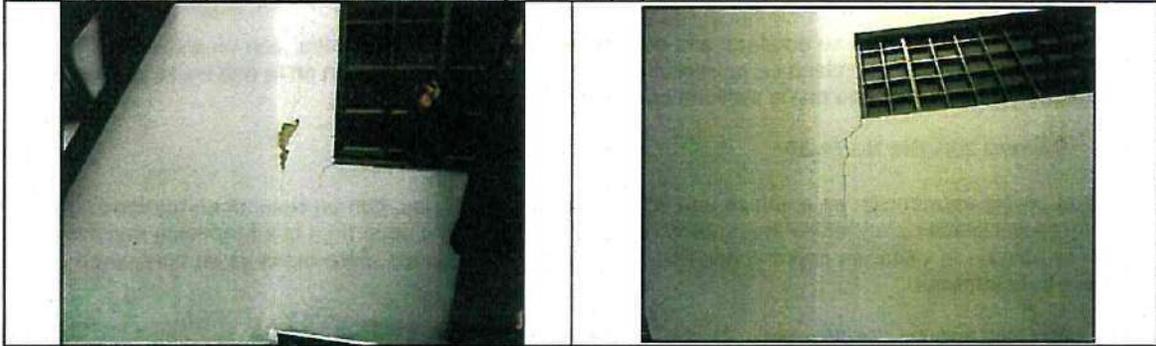
#### 6. Carrera 20A No.74-55

En el predio en mención se adelanta un proyecto urbanístico el cual tiene contemplado uso de vivienda multifamiliar de 11 niveles y 2 sótanos, en el cual al momento de la inspección visual no fue posible ingresar para evidenciar en qué estado se encuentra la misma.

#### 7. REGISTRO FOTOGRAFICO



Fotos 1 y 2. Vista del predio de la Carrera 20A No. 74-69 y los daños que presenta la misma.



Fotos 3 y 4. Vista de los daños de la edificación evaluada.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Anexo 47E  
Instituto Departamental de Gestión de Riesgos  
y Cambio Climático

## DIAGNÓSTICO TÉCNICO

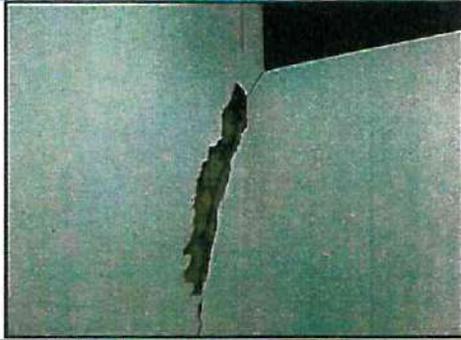
Código: GAR-FT-03

Versión: 03

Código documental: 01/10/2014



Fotos 5 y 6. Vista de los daños de la edificación evaluada.



Fotos 7 y 8. Vista de los daños que presenta la edificación evaluada.



Foto 9. Vista de la edificación emplazada en el predio de la Carrera 20A Bis No. 74-20.



Foto 10. Vista de la edificación emplazada en el predio de la Carrera 20A Bis No. 74-30.

	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	03
		Código documental:	01/10/2014

	
<p>Foto 11. Vista de las reparaciones realizadas en la edificación evaluada.</p>	<p>Foto 12. Vista de la edificación emplazada en el predio de la Carrera 20A No. 74-60.</p>
	
<p>Foto 13. Vista del predio de la Carrera 20A No. 74-60.</p>	<p>Foto 14. Vista del predio de la Carrera 20A No. 74-55, donde se adelanta el proyecto de construcción.</p>

**AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:**

SI	NO	X	¿CUAL?
----	----	---	--------

**8. RIESGOS ASOCIADOS (Potenciales daños que se esperarían de no implementar las recomendaciones)**

- Incremento de los daños evidenciados en los predios evaluados, si los ejecutores del proyecto que se adelanta en el predio de la Carrera 20A No. 74-55, no garantizan en todo momento la seguridad de las zonas intervenidas, las edificaciones localizadas en el área de influencia, la infraestructura pública localizada en el entorno y de la comunidad, que puedan verse afectadas por el desarrollo de las obras que se adelantan en los mismos.

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>Asesora MTI</small> <small>Unidad Distrital de Control de Riesgo y Gestión Catastral</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	03
		Código documental:	01/10/2014

## 9. ACCIONES ADELANTADAS

- Inspección visual de los predios que se emplazan en el Sector Catastral San Felipe de la Localidad de Barrios Unidos.

## 10. CONCLUSIONES

- La estabilidad estructural y habitabilidad de las edificaciones evaluadas, en el Sector Catastral San Felipe de la Localidad de Barrios Unidos, no se encuentran comprometidas en la actualidad por los daños identificados en las mismas ante cargas normales de servicio; resaltando que ante la ocurrencia de cargas dinámicas (sismo, trepidaciones antrópicas, etc.) las mismas pudieren presentar afectaciones que eventualmente pueden comprometer su habitabilidad y estabilidad estructural general y/o parcial.

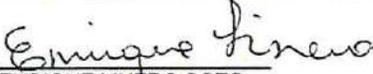
## 11. RECOMENDACIONES

- A la Alcaldía Local de Barrios Unidos, desde sus respectivas competencias, dado que posiblemente los daños evidenciados en la edificaciones evaluadas, están asociados a la construcción que se realiza en el predio de la Carrera 20A No. 74-55, adelantar acciones correspondientes con los responsables, para que se realicen las labores que garanticen la estabilidad de los elementos que presentan daños. Lo anterior en caso de determinarse que efectivamente la construcción actuó como detonante de los daños en la edificación evaluada.
- A la Alcaldía Local de Barrios Unidos, de acuerdo a su respectiva competencia adelantar el control urbanístico del proyecto que se adelanta en el predio de la Carrera 20A No. 74-55, en el Sector Catastral San Felipe de la Localidad de Barrios Unidos, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 63 del Decreto 1469 de 2010.
- A la Alcaldía Local de Barrios Unidos, adelantar las acciones necesarias dentro de su competencia, para garantizar que se cumpla lo establecido en la Licencia de Construcción en cuanto a los procedimientos constructivos, las especificaciones técnicas y recomendaciones allí consignadas, por parte del responsable y/o responsables del proyecto que se adelanta en el predio de la Carrera 20A No. 74-55, en el Sector Catastral San Felipe de la Localidad de Barrios Unidos.
- A la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia desarrollar las acciones a las que haya lugar, dadas las afectaciones que se identifican en los predios aledaños al proyecto de construcción que se adelanta en el predio de la Carrera 20A No. 74-55, en el Sector Catastral San Felipe de la Localidad de Barrios Unidos; lo anterior con el propósito de que el constructor de solución a las inconformidades manifestadas por los habitantes de la misma, así como a los daños identificados en la visita técnica, si es el caso.

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>ASISTENTE Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	03
		Código documental:	01/10/2014

- A la Alcaldía Local de Barrios Unidos, desde su competencia, adelantar las acciones administrativas tendientes al seguimiento de las recomendaciones impartidas mediante este diagnóstico técnico, con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes de los predios visitados.

## 12. APROBACIONES

<b>11.1 Elaboró</b>
 Firma: <u>Enrique Linero</u> Nombre: ENRIQUE LINERO SOTO Profesión: Ing. Civil Especialista en Estructuras MP: 08202 - 81547 ATL  <i>Profesional de la Coordinación de Asistencia Técnica</i>
<b>11.2 Revisó</b>
 <b>JAIRO WILLIAM TORRES BECERRA</b> Responsable de la Coordinación de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático

ACTA DE VECINDAD

En Bogotá a los 02 días del mes de Agosto de 2016, nos reunimos en la ciudad de Bogotá en el predio con nomenclatura CPA 20A # 74-69, con el objeto de inspeccionar el estado de dicha área, con ocasión de la próxima iniciación de la construcción de la obra que se desarrollara en la carrera kr 20 A 74 - 51 kra 20 A 74 - 55 de esta ciudad, las siguientes personas:

El (la) señor(a) MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO identificado(a) con cédula de ciudadanía 52.057.139.1 de BOGOTÁ, en su carácter de propietario y Administrador del inmueble visitado, Victoria Valencia Salgado, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.4040758 de a Manizales en su carácter de Arquitecta delegada de GRUPO SPIRA S.A.S constructora del inmueble a construir EDIFICIO FERRICENTRO, cuyo Representante Legal es JUAN CARLOS PARIS VELEZ con cédula de ciudadanía No. 9.780.813, expedida en Bogotá, todos mayores de edad, de esta vecindad.

PRIMERO: la propiedad objeto de la visita pertenece a la nomenclatura CPA 20A # 74-69 cuya época de construcción se determina por fecha de la escritura de adquisición del mismo; colinda por el costado NORTE con el proyecto a desarrollar.

SEGUNDO: iniciando el recorrido se procede a establecer su estado actual mediante las siguientes observaciones descritas en el ANEXO No. 1

TERCERO: el único objeto de este documento, como se dijo es establecer el estado actual de dicha área común o inmueble

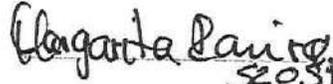
CUARTO: las partes acuerdan expresamente que las fotografías que se adjuntan al presente documento y que corresponden de manera fiel y fidedigna al estado actual del inmueble o área común visitada cuya descripción y novedades constan en el ANEXO No. 1.

Para constancia se firma los que en ella intervinimos, así:

CONSTRUCTOR:

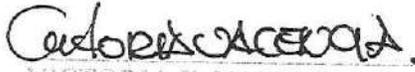
PROPIETARIO

  
\_\_\_\_\_  
JUAN CARLOS PARIS VELEZ  
Representante legal  
GRUPO SPIRA S.A.S  
NIT 80.090.315-0

  
\_\_\_\_\_  
Margarita Parino  
SEOST 13901a

DELEGADO:

DELEGADO:

  
\_\_\_\_\_  
VICTORIA E. VALENCIA S.  
C.C. 30.404.758 DE Manizales.  
Arquitecta

\_\_\_\_\_

Notaría Cuarenta y Ocho de Bogotá, D.C.  
MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ  
NOTARIO

**CONTRATO DE CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE EN EL FIDEICOMISO FA 3187 FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE**

**INVERSIONES MVV SAS** sociedad comercial identificada con NIT No. 900.567.146-5, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará **EL CEDENTE** y **GRUPO SPIRA SAS** sociedad comercial identificada con NIT:830.090.315-0, quien en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará **EL CESIONARIO**,

MANIFESTAMOS que procedemos a celebrar el presente CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE en el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA 3187 FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por la normatividad vigente, previos los siguientes antecedentes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** EL CEDENTE es actualmente fideicomitente del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA 3187 FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE, administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EL CEDENTE es beneficiario en los términos establecidos en el contrato de FIDEICOMISO FA 3187 FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE.

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO:** EL CEDENTE cede a favor del CESIONARIO el 25% de los derechos de FIDEICOMITENTE que le corresponden en el FIDEICOMISO FA 3187 FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE que consta en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración a través del cual se constituyó el mencionado patrimonio autónomo. En razón a lo anterior, EL CESIONARIO a partir de la fecha de suscripción del presente documento ostentará la titularidad de los derechos fiduciarios en el referido patrimonio autónomo, en los porcentajes que se indican a continuación:

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE
GRUPO SPIRA SAS	100%

**SEGUNDA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL:** EL CESIONARIO manifiestan que conocen y aceptan los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil mencionados en el objeto de este contrato, y que por lo tanto, se obligan al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones, en especial, a entregar a la fiduciaria a la fecha de firma de este documento el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT, actualizando la misma en forma veraz y verificable cada vez que se lo solicite la fiduciaria.



**TERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE:** EL CEDENTE responderá ante EL CESIONARIO por la existencia y validez del contrato cedido, pero no responderá por el cumplimiento por parte del contratante cedido.

**CUARTA.- EFECTOS DE LA CESIÓN:** El presente contrato de cesión produce efectos entre EL CEDENTE y EL CESIONARIO desde la fecha de celebración del presente acto, y respecto del contratante cedido y de terceros, sólo produce efectos desde su notificación y aceptación por parte de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ACCION de conformidad con el contrato de fiducia mercantil de administración constitutivo del FA 3187 FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE se reserva el derecho de aceptar o no la presente cesión.

**QUINTA:** En virtud de la presente cesión, EL CESIONARIO adquiere todos los derechos y obligaciones que le corresponden al CEDENTE en la proporción objeto de cesión en contratos de fiducia mercantil señalados en la cláusula primera de este documento, y en consecuencia, se entenderá que para todos los efectos legales EL CESIONARIO harán las veces de BENEFICIARIO en dicho contrato y asume, por tanto, todas las obligaciones que le corresponden en dicha calidad.

**SEXTA:** La presente cesión constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto cualquier otro contrato verbal celebrado entre las partes con anterioridad al presente.

**SÉPTIMA.- IMPUESTOS Y GASTOS:** Todos los gastos e impuestos que se causen con ocasión de la presente cesión, serán asumidos por EL CESIONARIO y EL CEDENTE en partes iguales.

Para constancia se firma el presente documento por las partes en dos ejemplares al mismo tenor en Bogotá D.C., a los Dieciséis (16) días del mes de Julio de 2018.

EL CEDENTE

EL CESIONARIO

  
INMOBILIARIA MVV SAS  
900.567.146-5  
MAURICIO VARON  
C.C. 80.504.638

  
GRUPO SPIRA SAS  
830.090.315-0  
JUAN CARLOS PARIS VELEZ  
C.C 79.780.813



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**  
**Secretaría Distrital de PLANEACIÓN**

**PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:**

- Localice el predio de su interés en el plano normativo adjunto.
- Identifique el Sector Normativo dentro del cual se localiza su predio.
- Dentro del Sector Normativo identifique el subsector correspondiente a su uso.
- Ramítase a la ficha de usos permitidos para el subsector de su interés, donde se especifican las condiciones establecidas.

**UPZ No. 98 LOS ALCAZARES LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS**

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON VIVIENDA EN SERIE
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN
5	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
8	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No. 44 LA ESTACION	PARQUES URBANOS
9	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN
10	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
11	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No. 27 ALCAZARES	PARQUES URBANOS
12	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN
13	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN
14	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIIFICACIÓN MODERADA
15	DOTACIONAL	PARQUE ZONAL No. 83 GIMNASIO DISTRICTAL DEL NORTE	PARQUES URBANOS
16	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL
18	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL
19	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN
20	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN
21	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN

**CUADRO DE URBANIZACIONES QUE MANTIENEN NORMAS ORIGINALES**

SECTOR	SUBSECTOR	SUBSECTOR USOS	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
2	L	V	Complot Residencial Apartamentos Pab Club	Resolución 0855 del 22 de Agosto de 2007

**CONVENCIÓN FICHA DE USOS PERMITIDOS**

CONDICIÓN ESPECÍFICA: P (1-24) NO PERMITIDA, C (1-24) NO COMPLEMENTARIA, R (1-24) NO RESTRICCIÓN, \* (1-24) ÁREA DELIMITADA DE COMERCIO Y SERVICIOS EN LA CUAL NO SE DESEMPEÑAN LAS ACTIVIDADES DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL O EMPRESARIAL.

**ESCALA 1:5000**

**FICHA DE USOS PERMITIDOS UPZ No. 98 LOS ALCAZARES (SECTORES NORMATIVOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21)**

USO	CLASIFICACIÓN	SECTOR	CONDICIÓN ESPECÍFICA	CONDICIONES DE EJERCICIO
RESIDENCIAL	P	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21		...
COMERCIO Y SERVICIOS	C	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21		...
DOTACIONAL	D	8, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21		...

**USOS PERMITIDOS**

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN ESPECÍFICA	CONDICIONES DE EJERCICIO
RESIDENCIAL	1:5000	Edificación de tipo residencial...		...
COMERCIO Y SERVICIOS	1:5000	Edificación de tipo comercial...		...
DOTACIONAL	1:5000	Edificación de tipo dotacional...		...

**NOTAS GENERALES**

Todos los usos permitidos en esta ficha reglamentaria están sujetos a las disposiciones del POT y el Decreto Distrital No. 159 de 2004 y normas que lo modifiquen o sustituyan. Estos usos se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas.

**CONDICIONES**

1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.
2. Permisos únicamente en predios con frente a la Malla Vial Arterial construida y avenida carrera 24 (nomenclatura de este plano).
3. No se permite en predios con frente a la Malla Vial Arterial.
4. Según clasificación de actividades de Cámara y Comercio e inscripción en el Registro Nacional de Turismo.
5. Hasta 60 m<sup>2</sup> de construcción con las siguientes opciones: a. En primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas; b. En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.
6. Los juegos de suarte y azar, de habilidad y destreza no se podrán ubicar a menos de 200 metros de la redonda respecto de equipamientos colectivos educativos, de culto y/o de salud existentes a la fecha de entrada en vigencia de esta reglamentación.
7. En áreas de ocupación del uso no mayores a 20 m<sup>2</sup> por predio.
8. Se permiten los servicios técnicos especializados y las actividades de producción o industriales, clasificados como de bajo impacto ambiental, según condiciones que para el efecto determine la Secretaría Distrital de Ambiente.
9. Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001 (Estaciones de Servicio) y demás que regulan la materia.
10. Centros de Diagnóstico Automotor, según disposiciones de los Decretos Distritales 344 y 520 de 2006, y cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
11. Edificaciones con más de 2.000 m<sup>2</sup> de área de ventas, mediante Plan de Implantación.
12. En la manzana comercial de la Urbanización Pab Club, localizadas en los planos 3084 y 3085-2.
13. En las zonas destinadas a este uso en los actos de aprobación y/o planos de cada urbanización.
14. En locales con área mínima de 200 m<sup>2</sup>.
15. SECTOR 20: Solo se permite en predios con frente a la Calle 67. SECTOR 9: Solo se permite en predios localizados entre calles 64 costado norte, y 66 costado sur (nomenclatura de este plano).
16. Área máxima permitida en el uso: 600 m<sup>2</sup>.

**CONVENCIÓN**

- Limite de la UPZ
- Sectores Normativos
- Limite Subsector
- Consolidación urbanística
- Sector normativo dotacional
- Dotaciones existentes
- Sistema de Areas Protegidas
- Parques
- Bienes de Interés Cultural
- Vías arterias
- Circuitos de movilidad

**DECRETO 262**  
 Fecha: 07 JUL 2010

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**  
 SAMUEL MORENO ROJAS, ALCALDE MAYOR  
 MARIA ANTONIA JIMENEZ, SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

**POT BOGOTÁ POSITIVA**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

### KR 20 A 74 69

(KR 20A 74 67)

**TRATAMIENTO:** CONSOLIDACION

**MODALIDAD:** CON DENSIFICACION MODERADA

**FICHA:** 6

**AREA DE ACTIVIDAD:** RESIDENCIAL

**ZONA:** ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS  
DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC

**LOCALIDAD:** 12 BARRIOS UNIDOS

**FECHA DECRETO:**

**No. DECRETO:** 262-07/07/2010,090-07/03/2013,562-

**UPZ:** 98 LOS ALCAZARES

**SECTOR:** 6 ALCAZARES

**Sector de Demanda:** B

#### LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adiccion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 20 A 74 69

(KR 20A 74 67)

## USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: I							
Categoría: Principal							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados			1 x vivienda	1 x 5 viviendas
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con comercio y servicios delimitados			1 x vivienda	1 x 5 viviendas
Categoría: Complementario							
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal B	3. No se permite en predios con frente a la Malla Vial Arterial 5. Hasta 60 m2 de construcción con las siguientes opciones: a. En primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas; ó b: En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.		No se exige	No se exige
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Instituciones educativas. Núcleos de Apoyo Pedagógico (NAP). Núcleos educativos en Red o Colegios-Red. Educación para el trabajo y desarrollo humano.	zonal			1 x 120 m2	1 x 200 m2
	EDUCATIVO	Instituciones educativas. Núcleos de Apoyo Pedagógico (NAP). Núcleos educativos en Red o Colegios-Red. Educación para el trabajo y desarrollo humano.	vecinal			1 x 120 m2	1 x 200 m2
	SALUD	Nivel 1: Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CAA, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1	zonal	1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.		1 x 80 m2	1 x 250 m2



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

KR 20 A 74 69

(KR 20A 74 67)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
	BIENESTAR SOCIAL	de atención. En predios de 1500 a 5000 m2. Unidades de protección Integral (UPI), Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI)	zonal	1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.	1 x 60 m2	1 x 250 m2	
	BIENESTAR SOCIAL	Unidades de protección Integral (UPI), Centros de Desarrollo Infantil (CDI), y Centros de Servicio de Integración Social	vecinal	1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.	1 x 60 m2	No se exige	
	CULTO	Rito: Existentes (entre 451 y 800 m2 de área neta de celebración). Nuevos: (entre 251 y 800 m2 de área neta de celebración). Formación: (entre 351 y 500 personas). Residencias : (entre 101 y 300 personas).	zonal	1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.	1 x 150 m2	1 x 80 m2	
	CULTO	Rito: Existentes (hasta 450 m2 de área neta de celebración). Nuevos: (hasta 250 m2 de área neta de celebración). Formación: (hasta 350 personas). Residencias: (hasta 100 personas)	vecinal	1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.	No se exige	No se exige	
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 120 m2	1 x 200 m2	
	SALUD	UPAS, UBAS, Centros de salud, Vecinales menores ( puestos de salud, consultorios).	vecinal	1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente decreto. No se permiten ampliaciones.	1 x 80 m2	1 x 150 m2	
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige	No se exige	
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	zonal		1 x 40 m2	1 x 50 m2	
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de	zonal		1 x 40 m2	1 x 50 m2	



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

## KR 20 A 74 69

(KR 20A 74 67)

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones	Privados	Visitantes	
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ambulancia, venta de telefonía celular, viveros. ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	vecinal	3. No se permite en predios con frente a la Malla Vial Arterial 5. Hasta 60 m2 de construcción con las siguientes opciones: a. En primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas; ó b: En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.	No se exige	No se exige	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato	vecinal		No se exige	No se exige	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler y venta de videos, servicios de internet, escuelas de baile, servicios de telefonía.	zonal		1 x 60 m2	1 x 150 m2	

<b>Nota No.:</b>	1	ACCESOS VEHICULARES: Las zonas de cargue y descargue, y los accesos vehiculares de los predios con frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).
<b>Nota No.:</b>	2	CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS: Los usos definidos en el Plan Maestro de Cementerios y Servicios Funerarios se regulan por lo establecido en el Decreto 313 de 2006 y las normas que los modifiquen y/o complementen. La delimitación de nodos prevista en el Plan Maestro, no implica la obligatoriedad de desarrollar exclusivamente los usos establecidos en el mismo; en estos nodos se podrán desarrollar adicionalmente los usos previstos en la respectiva ficha normativa. Las áreas de expansión definidas en el Plan Maestro no generan afectaciones al uso del suelo, exceptuando las áreas de expansión destinadas para el Distrito. Los estándares definidos por el Plan Maestro se complementarán con las normas urbanísticas contempladas en la presente reglamentación.
<b>Nota No.:</b>	3	CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM): En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos de la malla vial intermedia y local, o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran señalados en las plancha Nos. 1, 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.
<b>Nota No.:</b>	4	COMERCIO: Los nuevos proyectos comerciales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante Planes de Implantación y/o Planes Parciales, según corresponda.
<b>Nota No.:</b>	5	DOTACIONALES: Los Sectores Normativos 10 y 16, y los usos dotacionales existentes de escalas metropolitana, urbana o zonal, en todos los sectores normativos, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, las normas reglamentarias específicas, el Decreto Distrital 159 de 2004 y normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos planes maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno, establecerán la exigencia de planes de regularización y manejo u otros instrumentos aplicables. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado en esta cartografía algunos usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuyas escala y permanencia se encuentran en función de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y de los planes maestros de equipamientos respectivos.
<b>Nota No.:</b>	6	PARQUES DISTRITALES: Los Sectores Normativos 8, 11 y 15, y demás parques existentes en esta UPZ, se rigen por los artículos 70, 242, 243, y 244 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y se regulan por los artículos 252, 253, 254 y 255 del mismo Decreto y por el Plan Director respectivo. Las presentes fichas normativas señalan de manera indicativa los parques y zonas verdes existentes de conformidad con la información suministrada por el IDR. La información detallada se consigna en los planos urbanísticos aprobados para cada urbanización y/o en los Planes Directores correspondientes.



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

## KR 20 A 74 69

(KR 20A 74 67)

<b>Nota No.:</b>	<b>7</b>	<b>RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES:</b> En los términos del inciso segundo del artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010, los reconocimientos de la existencia de edificaciones deberán, cumplir además de las condiciones allí señaladas, con las normas urbanísticas de usos y edificabilidad establecidas en el presente decreto.
<b>Nota No.:</b>	<b>8</b>	<b>RED DE TRANSPORTE MASIVO METRO:</b> De conformidad con el Decreto Distrital 398 de 2009, ¿Por el cual se informa a la ciudadanía de Bogotá D.C., el resultado de la Consultoría ¿Diseño conceptual de la Red de Transporte Masivo Metro y dimensionamiento y estructuración técnica, legal y financiera de la primera línea metro, en el marco del SITP para la ciudad¿ y se ordenan unas actuaciones administrativas y urbanísticas¿, se incorpora a los planos de la estructura de esta UPZ el trazado sugerido para la primera línea del metro como parte del subsistema de transporte definido en el artículo 164 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT). Una vez definidas las áreas de afectación o influencia urbanística de la línea y elementos complementarios serán especificadas las acciones urbanísticas a que haya lugar.
<b>Nota No.:</b>	<b>9</b>	<b>SECTORES E INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL:</b> Los Sectores Normativos 1, 17 y 18, así como los Inmuebles de Interés Cultural localizados en los Sectores Normativos Nos. 3, 4, 6, 7, 9, 12, 16, 17, 18 y 20 se encuentran reglamentados en la Plancha No. 4, se rigen por lo dispuesto en el Decreto 606 de 2001 y normas que lo modifiquen o complementen, así como por el presente Decreto.
<b>Nota No.:</b>	<b>10</b>	Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera aditiva y no opcional.
<b>Nota No.:</b>	<b>11</b>	<b>TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO:</b> Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004, en las normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No.1 del presente Decreto).
<b>Nota No.:</b>	<b>12</b>	<b>TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA:</b> En los sectores normativos 3, 9, 13, 20 y 21 sujetos al Tratamiento de Renovación Urbana, mediante Plan Parcial de Redesarrollo podrán definirse nuevos usos y condiciones de edificabilidad, adicionales a los que aparecen en las presentes fichas reglamentarias. El área a intervenir mediante plan parcial será definida por la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las determinantes definidas para su delimitación. En el sector normativo 21 las licencias de construcción en las modalidades de modificación y reforzamiento estructural, no poseen como requisito la adopción de Plan Parcial de Redesarrollo.
<b>Nota No.:</b>	<b>13</b>	Todos los usos permitidos en estas fichas reglamentarias están sujetos a las disposiciones del POT y el Decreto Distrital No. 159 de 2004 y normas que lo modifiquen o sustituyan. Estos usos se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas, sin perjuicio de las normas vigentes sobre la materia correspondiente.
<b>Nota No.:</b>	<b>14</b>	<b>USOS INDUSTRIALES:</b> Los usos industriales se encuentran permitidos en las zonas industriales y demás áreas señaladas en el presente decreto, con las restricciones establecidas. Las actividades de llenado, depósito y/o expendio de gas propano, polvoreras y sustancias peligrosas, serán objeto de una reglamentación especial dentro de los usos industriales, que garantice condiciones de localización y funcionamiento; con el propósito de salvaguardar la seguridad, la salubridad y la vida de la población. Para tal efecto, las Secretarías Distritales de Ambiente, Planeación y Salud adelantarán los estudios y reglamentación correspondiente.

**SUBSECTOR EDIFICABILIDAD:** A

### EDIFICABILIDAD

**Variable**

**Condiciones**

**TIPO FRENTE:** Norma Moderada

Altura Máxima (Pisos)	3	
Antejardín (Metros)	3.50	
Area Minima (Mts 2)	100.00	
Frente Minimo (Metros)	6.00	
Indice de Construcción	2.00	



# USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

## KR 20 A 74 69

(KR 20A 74 67)

Indice de Ocupación	0.70
Subdivisión Mínima (Metros)	0
Tipología	CONTINUA

<b>Nota No.:</b>	<b>1</b>	ANTEJARDINES: Aplica artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (compilación POT), Decreto Distrital 159 de 2004 y normas que lo modifiquen o sustituyan, fichas normativas y articulado del presente Decreto.
<b>Nota No.:</b>	<b>2</b>	CIRCUITOS DE MOVILIDAD (CM): En el área que comprende esta UPZ se definen corredores viales, conformados por tramos de la malla vial intermedia y local, o por corredores de movilidad local (CML). Dichos circuitos de movilidad (CM), se encuentran señalados en las plancha Nos. 1, 2 y 3, que hacen parte integral del presente Decreto.
<b>Nota No.:</b>	<b>3</b>	DOTACIONALES: Los Sectores Normativos 10 y 16, y los usos dotacionales existentes de escalas metropolitana, urbana o zonal, en todos los sectores normativos, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, las normas reglamentarias específicas, el Decreto Distrital 159 de 2004 y normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia de los respectivos planes maestros, los cuales, según las escalas definidas en cada uno, establecerán la exigencia de planes de regularización y manejo u otros instrumentos aplicables. Los nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante el instrumento correspondiente. La descripción y clasificación de usos dotacionales de las fichas reglamentarias podrán ser precisadas por los correspondientes planes maestros. Las presentes fichas normativas señalan los usos dotacionales previstos por el POT como sectores normativos. Adicionalmente, se han incorporado en esta cartografía algunos usos dotacionales existentes no señalados por el POT, cuyas escala y permanencia se encuentran en función de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y de los planes maestros de equipamientos respectivos.
<b>Nota No.:</b>	<b>4</b>	RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES: En los términos del inciso segundo del artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010, los reconocimientos de la existencia de edificaciones deberán cumplir, además de las condiciones allí señaladas, con las normas urbanísticas de usos y edificabilidad establecidas en el presente decreto.
<b>Nota No.:</b>	<b>5</b>	RED DE TRANSPORTE MASIVO METRO: De conformidad con el Decreto Distrital 398 de 2009, ¿Por el cual se informa a la ciudadanía de Bogotá D.C., el resultado de la Consultoría ¿Diseño conceptual de la Red de Transporte Masivo Metro y dimensionamiento y estructuración técnica, legal y financiera de la primera línea metro, en el marco del SITP para la ciudad¿ y se ordenan unas actuaciones administrativas y urbanísticas¿, se incorpora a los planos de la estructura de esta UPZ el trazado sugerido para la primera línea del metro como parte del subsistema de transporte definido en el artículo 164 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT). Una vez definidas las áreas de afectación o influencia urbanística de la línea y elementos complementarios serán especificadas las acciones urbanísticas a que haya lugar.
<b>Nota No.:</b>	<b>6</b>	SECTORES E INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL: Los Sectores Normativos 1, 17 y 18, así como los Inmuebles de Interés Cultural localizados en los Sectores Normativos Nos. 2, 3, 4, 6, 7, 9, 12, 16, 17, 18 y 20 se encuentran reglamentados en la Plancha No. 4, se rigen por lo dispuesto en el Decreto 606 de 2001 y normas que lo modifiquen o sustituyan, así como por el presente Decreto.
<b>Nota No.:</b>	<b>7</b>	Salvo expresa excepción, las notas consignadas en las presentes fichas normativas se aplican de manera aditiva y no opcional.
<b>Nota No.:</b>	<b>8</b>	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA, TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE CAMBIO DE PATRÓN Y TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN: Las normas de edificabilidad no contempladas en las presentes fichas normativas para estos tratamientos, corresponden a las disposiciones generales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), y específicas del capítulo III del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen ó sustituyan.
<b>Nota No.:</b>	<b>9</b>	TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO: Aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Se rige por las disposiciones contenidas en el POT, en el Decreto Distrital 327 de 2004, en las normas complementarias y los lineamientos planteados en el plano de Estructura (Plancha No.1 del presente Decreto).
<b>Nota No.:</b>	<b>10</b>	TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA: En los sectores normativos 3, 9, 13, 20 y 21 sujetos al Tratamiento de Renovación Urbana, mediante Plan Parcial de Redesarrollo podrán definirse nuevos usos y condiciones de edificabilidad, adicionales a los que aparecen en las presentes fichas reglamentarias. El área a intervenir mediante plan parcial será definida por la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las determinantes definidas para su delimitación. En el sector normativo 21 las licencias de construcción en las modalidades de modificación y reforzamiento estructural, no poseen como requisito la adopción de Plan Parcial de Redesarrollo.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220308898055909534

Nro Matrícula: 50C-85931

Pagina 1 TURNO: 2022-163567

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:49:48 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 02-01-1973 RADICACIÓN: 1972-081592 CON: DOCUMENTO DE: 28-12-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0086SALWCOD CATASTRAL ANT: 74 17 22

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN GLOBO DE TIERRA QUE SE HALLA UBICADO EN ESTA CIUDAD DE BOGOTA, URBANIZACION SAN FELIPE BARRIO CHAPINERO, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 300,00 METROS CUADRADOS DISTINGUIDO DICHO LOTE CON EL NUMERO 13 DE LA MANZANA "H" DE LOS EN QUE SE DIVIDIO EL PREDIO DENOMINADO "SAN FELIPE O EL CARDONAL", COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, EN EXTENSION DE 30,00 METROS CON LOS LOTES NUMEROS 14, 15 Y 16 DE LA MISMA URBANIZACION Y MANZANA "H" POR EL SUR, EN UGUAL EXTENSION, CON EL LOTE NUMERO 12 DE LA MISMA MANZANA H DE PROPIEDAD DEL SE/OR RICARDO CLAVO RODRIGUEZ, POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 10,00 METROS CON CARRERA 17 DE BOGOTA, Y POR EL OCCIDENTE, EN IGUAL EXTENSION CON EL LOTE NUMERO 17 DE LA MISMA MANZANA H.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 20A 74 69 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 17 74-69 MANZANA H URBANIZACION SAN FELIPE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-11-1951 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1880 del 22-11-1951 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ACEVEDO DE CALVO MAGDALENA

DE: CALVO JOSE RAFAEL

A: SOTO DE SALAZAR MARISOL(FABIOLA)

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-03-1961 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 1900-01-01 00:00:00 JUZ7.C. MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220308898055909534**

**Nro Matrícula: 50C-85931**

Pagina 2 TURNO: 2022-163567

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:49:48 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: SALAZAR GOMEZ ARTURO**

**CC# 491**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-12-1972 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7068 del 14-12-1972 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$350,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SALAZAR GOMEZ ARTURO

CC# 491

DE: SOTO DE SALAZAR (FABIOLA)MARISOL

X

**A: SANCHEZ DE FERNANDEZ BERTHA CECILIA**

**CC# 24146391**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-12-1972 Radicación: 72081592

Doc: ESCRITURA 7068 del 14-12-1972 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SANCHEZ DE FERNANDEZ BERTHA CECILIA

CC# 24146391

X

**A: SALAZAR GOMEZ ARTURO**

**CC# 491**

**A: SOTO DE SALAZAR (FABIOLA)MARISOL**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-04-1973 Radicación: 73026933

Doc: ESCRITURA 1414 del 27-03-1973 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SANCHEZ DE FERNANDEZ BERTHA CECILIA

CC# 24146391

X

**A: SALAZAR GOMEZ ARTURO**

**CC# 491**

**A: SOTO DE SALAZAR (FABIOLA)MARISOL**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-01-1990 Radicación: 1990-5790

Doc: ESCRITURA 86 del 09-01-1990 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SANCHEZ DE FERNANDEZ BERTHA CECILIA

CC# 24146391

**A: JARAMILLO CAMPUZANO MARTA INES**

**CC# 35456853**

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220308898055909534

Nro Matrícula: 50C-85931

Pagina 3 TURNO: 2022-163567

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:49:48 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-08-1994 Radicación: 1994-67564

Doc: ESCRITURA 4957 del 12-08-1994 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 105 APORTE COSTITUCION SOCIEDAD B Y T -140976

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FERRETERIA VERGARA Y CIA LIMITADA.

DE: JARAMILLO CAMPUZANO MARTA INES

CC# 35456853

A: FERRICENTRO S.A.

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-12-1998 Radicación: 1998-108981

Doc: ESCRITURA 4104 del 13-11-1998 NOTARIA 48 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FERRICENTRO S.A.

A: MORA OLMOS OMAR

CC# 19177304

X

A: RAMIREZ FORERO MARGARITA ALEXANDRA

CC# 52057139

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-12-2015 Radicación: 2015-116170

Doc: ESCRITURA 8387 del 22-12-2015 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORA OLMOS OMAR

CC# 19177304

X

DE: RAMIREZ FORERO MARGARITA ALEXANDRA

CC# 52057139

X

A: BOHORQUEZ REYES IGNACIO ALFONSO

CC# 19061321

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220308898055909534**

**Nro Matrícula: 50C-85931**

Pagina 4 TURNO: 2022-163567

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:49:48 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-163567**

**FECHA: 08-03-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220308392055909823

Nro Matrícula: 50C-10330

Pagina 1 TURNO: 2022-163598

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:53:50 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 01-03-1972 RADICACIÓN: 1972-004719 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 19-01-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0086SAMSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA LEVANTADA ,SITUADA EN EL BARRIO DE CHAPINERO DE ESTA CIUDAD DE BOGOTA,D.E., CON UNA CABIDA DEL LOTE DE TERRENO DE 468.65 VARAS CUADRADAS O SEAN 300 METROS CUADRADOS Y LINDA ;POR EL NORTE, EN 30.00 METROS CON EL LOTE NUMERO 13 ;POR EL SUR EN 30,00 METROS CON EL LOTE NUMERO 11 ;POR EL ORIENTE EN 10.00 METROS,CON LA CARRERA 17 Y POR EL OCCIDENTE ,EN 10.00 METROS, CON EL LOTE NUMERO 17.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) KR 20A 74 55 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CARRERA 17 74-59

2) CARRERA 17 74-59

1) CARRERA 17 74-55

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-01-1944 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3363 del 09-11-1943 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,431.2

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CIA.URBANIZADORA SAN FELIPE EN LIQUIDACION

A: CALVO RODRIGUEZ RICARDO

CC# 58186

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-05-1946 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA SN del 20-05-1946 JUZ.2. CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220308392055909823**

**Nro Matrícula: 50C-10330**

Pagina 2 TURNO: 2022-163598

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:53:50 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: CALVO RODRIGUEZ RICARDO** **CC# 58186**    **X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-09-1946 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA SN del 20-09-1946 JUZ.2.C.MPAL de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: CALVO RODRIGUEZ RICARDO** **CC# 58186**    **X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 15-11-1954 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6711 del 06-10-1954 NOTARIA 2A de BOGOTA VALOR ACTO: \$6,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ACEVEDO DE CALVO JOSEFINA X

DE: CALVO RODRIGUEZ RICARDO **CC# 58186**    **X**

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 19-11-1954 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6711 del 06-10-1954 NOTARIA 2A de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 20 A\OS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ACEVEDO DE CALVO JOSEFINA X

DE: CALVO RODRIGUEZ RICARDO **CC# 58186**    **X**

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-09-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5031 del 05-09-1957 NOTARIA 4A de BOGOTA VALOR ACTO: \$74,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ACEVEDO DE CALVO JOSEFINA

DE: CALVO RODRIGUEZ RICARDO **CC# 58186**

**A: MARTINEZ DE BERNAL ALICIA** **X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 21-01-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6967 del 28-11-1959 NOTARIA 4A de BOGOTA VALOR ACTO: \$93,666.65

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220308392055909823**

**Nro Matrícula: 50C-10330**

Pagina 3 TURNO: 2022-163598

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:53:50 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MARTINEZ DE BERNAL ALICIA

**A: MARTINEZ MEJIA MARTIN**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 08-05-1968 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA SN del 01-01-1800 JUZ.12 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MARTINEZ MEJIA MARTIN

**A: BERNAL MARTINEZ ALICIA**

**X**

**A: BERNAL MARTINEZ CLAUDIO FERNANDO**

**CC# 14203861**

**X**

**A: BERNAL MARTINEZ JAIME MARTIN**

**CC# 131586**

**X**

**A: BERNAL MARTINEZ MARIO JOSE**

**CC# 19124089**

**X**

**A: BERNAL MARTINEZ MAURICIO**

**CC# 12026918**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-01-1972 Radicación: 72004719

Doc: ESCRITURA 8597 del 26-11-1971 NOTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$256,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BERNAL DE VERDIER LEONOR ALICIA

**CC# 21063153**

DE: BERNAL MARTINEZ CLAUDIO FERNANDO

**CC# 14203861**

DE: BERNAL MARTINEZ JAIME MARTIN

**CC# 131586**

DE: BERNAL MARTINEZ MAURICIO

**CC# 12026918**

**A: GALVIS DE ALMONACID LEONOR**

**CC# 20312459**

**X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 28-01-1972 Radicación: 72004719

Doc: ESCRITURA 8597 del 26-11-1971 NOTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$106,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GALVIS DE ALMONACID LEONOR

**CC# 20312459**

**X**

**A: BERNAL DE VERDIER LEONOR ALICIA**

**CC# 21063153**

**A: BERNAL MARTINEZ CLAUDIO FERNANDO**

**CC# 14203861**

**A: BERNAL MARTINEZ JAIME MARTIN**

**CC# 131586**

**A: BERNAL MARTINEZ MAURICIO**

**CC# 12026918**

**A: GALVIS DE ALMONACID LEONOR**

**CC# 20312459**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220308392055909823**

**Nro Matrícula: 50C-10330**

Pagina 4 TURNO: 2022-163598

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:53:50 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 02-10-1972 Radicación: 72060424

Doc: ESCRITURA 3516 del 19-07-1972 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$64,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA CUOTA 1/2 PARTE

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BERNAL MARTINEZ MARIO JOSE

CC# 19124089

**A: GALVIS DE ALMONACID LEONOR**

CC# 20312459 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 18-10-1972 Radicación: 72065327

Doc: OFICIO 831 del 07-10-1972 JUZ 4C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO TIT , HIPOTECARIO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BERNAL M JAIME

**A: GALVIS DE ALMONACID LEONOR**

CC# 20312459 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 15-10-1986 Radicación: 86131330

Doc: OFICIO 708 del 21-07-1986 JUZ.4A.C.MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BERNAL M JAIME

**A: GALVIS DE ALMONACID LEONOR**

CC# 20312459

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 15-10-1986 Radicación: 86131335

Doc: ESCRITURA 4748 del 14-08-1986 NOTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$106,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BERNAL DE VERDIER LEONOR ALICIA

CC# 21063153

DE: BERNAL MARTINEZ CLAUDIO FERNANDO

CC# 14203861

DE: BERNAL MARTINEZ JAIME MARTIN

CC# 131586

**A: GALVIS DE ALMONACID LEONOR**

CC# 20312459

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 18-11-1998 Radicación: 1998-100199

Doc: OFICIO 6100-39956 del 11-11-1998 IDU de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220308392055909823

Nro Matrícula: 50C-10330

Pagina 5 TURNO: 2022-163598

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:53:50 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: IDU

A: GALVIS DE ALMONACID LEONOR

CC# 20312459 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 20-02-2006 Radicación: 2006-16791

Doc: OFICIO IDU007666 del 08-02-2006 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA SE CANCELA EMBARGO
PROCESO EJECUTIVO # 7794 VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL ANOTACION 15

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

A: GALVIS DE ALMONACID LEONOR

CC# 20312459 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 06-02-2009 Radicación: 2009-12409

Doc: OFICIO 006750 del 30-01-2009 I.D.U de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005 \*SE REGISTRA EL PRESENTE GRAVAMEN
DE VALORIZACION EN APROX.8.075 FOLIOS DE M.I.SEGUN LO REQUERIDO POR EL I.D.U.ART.72 Y 91 DEL ACUERDO 7 DE 1987 \*CD CON LA
INFORMACION ANEXO AL OFICIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-96891

Doc: OFICIO 5661472061 del 11-10-2013 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE
INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-10-2013 Radicación: 2013-100276

Doc: SENTENCIA 14800 del 04-09-2013 JUZGADO 02 DE FAMILIA de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GALVIS DE ALMONACID LEONOR

CC# 20312459

A: ALMONACID GALVIS BERNARDO SANTIAGO

CC# 19266022 X





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220308392055909823**

**Nro Matrícula: 50C-10330**

Pagina 7 TURNO: 2022-163598

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 12:53:50 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-163598**

**FECHA: 08-03-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220308197655911285

Nro Matrícula: 50C-58484

Pagina 1 TURNO: 2022-163703

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 01:11:33 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 10-06-1972 RADICACIÓN: 1972-028901 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 06-06-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0086SANNCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL LOTE O PARTE DE TERRENO, MARCADO CON EL NUMERO ONCE DE LA MANZANA H. EN QUE SE DIVIDIO EL PREDIO DENOMINADO SAN FELIPE, Y LINDA: POR EL NORTE EN 30,00 METROS CON EL LOTE # 12 DE LA DICHA MANZANA Y URBANIZACION, DE RICARDO CALVO RODRIGUEZ, SUR, EN 30,00 METROS CON EL LOTE # 10 DE DICHA MANZANA Y URBANIZACION DE DANIEL GUSTAVO CASTIBLANCO, ORIENTE, EN 10,00 METROS CON LA CARRERA 17 DE LA CIUDAD; Y OCCIDENTE EN 10,00 METROS CON EL LOTE # 6 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, QUE ES O FUE DE LA COMPAÑIA URBANIZADORA SAN FELIPE.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 20A 74 51 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 17 74-51 LOTE 11 MANZANA H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-06-1945 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2304 del 26-05-1945 NOTARIA 4A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,100

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEUELA S JOSE

A: BERNAL ROA MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-02-1954 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4536 del 14-12-1953 NOTARIA 8A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$14,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220308197655911285

Nro Matrícula: 50C-58484

Pagina 2 TURNO: 2022-163703

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 01:11:33 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: BERNAL ROA MIGUEL

A: INGENIEROS ASOCIADOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-02-1955 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4655 del 24-12-1954 NOTARIA 8A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$16,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INGENIEROS ASOCIADOS LIMITADA

A: PULIDO RODRIGUEZ HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-11-1957 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES SN del 06-11-1957 JUZGADO 70.C. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PULIDO RODRIGUEZ HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-05-1963 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1512 del 10-04-1963 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,128.4

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PULIDO RODRIGUEZ HERNANDO

X

A: DISTRITO ESPECIAL BOGOTA FONDO DE VALORIZACION

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-11-1972 Radicación: 72069500

Doc: ESCRITURA 2807 del 11-08-1972 NOTARIA 14A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$280,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PULIDO RODRIGUEZ HECTOR HERNAN

CC# 14541

A: ROJAS MARTINEZ AMADEO ISRAEL

CC# 2887369

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-11-1972 Radicación: 72069500

Doc: ESCRITURA 2807 del 11-08-1972 NOTARIA 14A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$140,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROJAS MARTINEZ AMADEO ISRAEL

CC# 2887369

X

A: PULIDO RODRIGUEZ HECTOR HERNANDO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220308197655911285

Nro Matrícula: 50C-58484

Pagina 3 TURNO: 2022-163703

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 01:11:33 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-11-1984 Radicación: 1984-132257

Doc: ESCRITURA 4140 del 02-09-1984 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PULIDO RODRIGUEZ HECTOR HERNANDO

A: ROJAS MARTINEZ AMADEO ISRAEL

CC# 2887369 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-08-2012 Radicación: 2012-74670

Doc: ESCRITURA 2164 del 01-08-2012 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$390,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROJAS MARTINEZ AMADEO ISRAEL

CC# 2887369

A: FALLON PARDO PATRICIA

CC# 52254252 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-10-2015 Radicación: 2015-93098

Doc: ESCRITURA 1645 del 22-09-2015 NOTARIA SESENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FALLON PARDO PATRICIA

CC# 52254252

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCATIVO SAN FELIPE NIT 805.012.921-0

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220308197655911285**

**Nro Matrícula: 50C-58484**

Pagina 4 TURNO: 2022-163703

Impreso el 8 de Marzo de 2022 a las 01:11:33 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-163703**

**FECHA: 08-03-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A2231079840B56

10 DE MARZO DE 2022 HORA 15:45:39

AA22310798

PÁGINA: 1 DE 1

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/  
\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE CANCELACION DE MATRICULA DE PERSONA NATURAL  
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

QUE EN EL REGISTRO MERCANTIL QUE SE LLEVA EN LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, ESTUVO MATRICULADO(A) BAJO EL NUMERO : 01885043 DEL 2 DE ABRIL DE 2009 UN(A) PERSONA NATURAL DENOMINADO(A) : OMAR MORA OLMOS.

CERTIFICA:

QUE LA MATRICULA ANTERIORMENTE CITADA FUE CANCELADA EN VIRTUD DE DOCUMENTO PRIVADO DEL 17 DE JUNIO DE 2020, INSCRITA EN ESTA ENTIDAD EL 17 DE JUNIO DE 2020 BAJO EL NUMERO : 05351480 DEL LIBRO XV.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO. \* \* \*

\*\*\*\*\*  
\*\* ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA \*\*  
\*\* PERSONA NATURAL/JURIDICA, SUCURSAL, AGENCIA O ESTABLECIMIENTO \*\*  
\*\* DE COMERCIO HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. \*\*  
\*\*\*\*\*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 3,200

\*\*\*\*\*  
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE

COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*

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.



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A2231079888158

10 DE MARZO DE 2022 HORA 15:45:39

AA22310798 PÁGINA: 1 DE 1

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/  
\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE CANCELACION DE MATRICULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

QUE EN EL REGISTRO MERCANTIL QUE SE LLEVA EN LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, ESTUVO MATRICULADO(A) BAJO EL NUMERO : 01885046 DEL 2 DE ABRIL DE 2009 UN(A) ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO(A) : HOTEL MORAZUL.

CERTIFICA:

QUE LA MATRICULA ANTERIORMENTE CITADA FUE CANCELADA EN VIRTUD DE DOCUMENTO PRIVADO DEL 17 DE JUNIO DE 2020, INSCRITA EN ESTA ENTIDAD EL 17 DE JUNIO DE 2020 BAJO EL NUMERO : 05351479 DEL LIBRO XV.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO. \* \* \*

\*\*\*\*\*  
\*\* ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA \*\*  
\*\* PERSONA NATURAL/JURIDICA, SUCURSAL, AGENCIA O ESTABLECIMIENTO \*\*  
\*\* DE COMERCIO HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. \*\*  
\*\*\*\*\*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 3,200

\*\*\*\*\*  
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA

INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*

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.



Bogotá, D.C., 10 de junio de 2017

Señores

**GRUPO SPIRA**

Att. Juan Carlos Paris

La ciudad

E. S. M.

Ref.: Consulta Uso Suelo predio ubicado en la Carrera 20 A No. 74 - 69

Respetado Sr. Paris,

En atención al asunto de la referencia me permito manifestar lo siguiente:

De acuerdo con los planos anexos del Decreto 190 de 2004 por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003 Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio ubicado en la Carrera 20 A No. 74 - 69 se encuentran en **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DESIFICACIÓN MODERADA**, clasificado en un **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS**, dentro de la UPZ (Unidad de Planeamiento Zonal) No. **98 Los Alcáceres**, Sector Normativo 6, Subsector de Uso I, Subsector de Edificabilidad A.



De acuerdo con el Uso consultado de Servicios Empresariales, servicios turísticos: hoteles y apartahoteles, se puede observar que en el Sector 6, Subsector de Usos I, se encuentran prohibidos y NO es permitido su implementación.

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	SECTOR 2 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS					SECTOR 3 COMERCIO AGLOMERADO	SECTOR 4 COMERCIO AGLOMERADO			SECTOR 6 COMERCIO AGLOMERADO		SECTOR 6 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
			SUBSECTORES					SUBSECTOR	SUBSECTORES			SUBSECTORES		SUBSECTORES	
			I	II	III	IV	V	UNICO	I	II	III	I	II	I	II
INDUSTRIA		Usos Industriales de bajo impacto.					C					C			
SERVICIOS EMPRESARIALES	A. SERVICIOS FINANCIEROS	METROPOLITANA	Casas Matrices de: Bancos, corporaciones, bolsa fiduciaria, crédito, seguros, cooperativas.												
		URBANA	SUCURSALES DE: bancos, corporaciones, bolsa, crédito, seguros, cooperativas, casas de cambio.											R <sub>2-12</sub>	
		ZONAL	Cajeros automáticos.											C	
	B. SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	URBANA	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.											R <sub>12</sub>	
		METROPOLITANA	BODEGAS: correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.												
	C. SERVICIOS DE LOGÍSTICA	URBANA	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.											R <sub>12</sub>	
		URBANA	Estacionamientos en superficie.											R <sub>12</sub>	
	A. SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.											R	
		METROPOLITANA	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.											R <sub>4</sub>	
	B. SERVICIOS TURÍSTICOS	URBANA	Hoteles y apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.											R <sub>4</sub>	
ZONAL		Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes.											C <sub>12</sub>		

Uso ampliado para mejor visualización:

B. SERVICIOS TURÍSTICOS	METROPOLITANA	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.	
	URBANA	Hoteles y apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	

Estoy enteramente a su disposición para aclarar o ampliar cualquiera de los temas de esta comunicación a su primera solicitud al respecto y en el entretanto me es grato suscribirme.

Con un cordial y atento saludo,

**DANIEL BAPTISTE LIÉVANO**  
C.C. 79.786.327 de Bogotá  
T.P. 120.355 C. S. de la J



Señor  
**JUE 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Bogotá D.C.

**EXPEDIENTE:** 2019-507

**DEMANDANTE:** OMAR MORA OLMOS Y MARGARITA ALEXANDRA RAMÍREZ FORERO

**DEMANDADOS:** GRUPO SPIRA SAS Y OTROS

**Asunto:** Contestación de la demanda

**NICOLÁS FERNÁNDEZ DE CASTRO P.**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.205.337 de Bogotá, abogado con Tarjeta Profesional No. 157.632 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad GRUPO SPIRA SAS, demandada en este proceso, por medio del presente memorial me permito presentar ante el despacho CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA instaurada en contra de GRUPO SPIRA SAS, lo anterior de conformidad con lo siguiente:

### **1. OPORTUNIDAD PROCESAL**

La contestación de demanda que presentamos hoy se encuentra dentro de la oportunidad prevista por la ley procesal civil. El contenido del artículo 369 del Código General del Proceso para este proceso, establece que el demandado cuenta con el término de traslado de veinte (20) días para contestar la demanda y proponer excepciones. Con ocasión de la decisión tomada sobre el recurso de reposición interpuesto por mi poderdante, el cual se resolvió y quedó notificado mediante auto de fecha 11 de febrero de 2022, notificado por estado del 14 de febrero de 2022, el término inició el pasado 15 de febrero de 2022 y finaliza el 14 de marzo de los corrientes.

### **2. CONTESTACIÓN DE LAS DECLARACIONES Y CONDENAS**

Nos oponemos en forma rotunda y contundente a todas y cada una de las declaraciones y condenas formuladas por la parte demandante en el caso sub examine, según subsanación de la demanda.

Frente a las pretensiones:

**PRIMERA.** Debe ser rechazada por cuanto no hay responsabilidad alguna de mi poderdante, toda vez que no ha ocasionado ningún daño material e inmaterial a los demandantes.

**SEGUNDA.** Debe ser rechazada por cuanto no hay responsabilidad alguna de mi poderdante, toda vez que no ha ocasionado ningún daño material e inmaterial a los demandantes.

**TERCERA.** Debe ser rechazada por cuanto no hay responsabilidad alguna de mi poderdante, toda vez que no ha ocasionado ningún daño material e inmaterial a los demandantes.

**CUARTA.** Debe ser rechazada por cuanto no hay responsabilidad alguna de mi poderdante, toda vez que no ha ocasionado ningún daño material e inmaterial a los demandantes.

**QUINTA.** Debe ser rechazada por cuanto no hay responsabilidad alguna de mi poderdante, toda vez que no ha ocasionado ningún daño material e inmaterial a los demandantes.

### **3. CONTESTACIÓN FRENTE A LOS HECHOS**

#### **HECHOS RELATIVOS A LA RELACIÓN ENTRE LAS PARTES**

**AL 1:** Contiene varios hechos:

- Es cierto que los demandantes son los propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931.
- Es cierto que, para el momento de presentación de la demanda, en el inmueble funcionaba un establecimiento de comercio denominado Hotel Morazul, sin embargo, es importante aclarar a este despacho (tal y como se demostrará más adelante) que el mencionado Hotel no cuenta con Registro Nacional de Turismo (RNT) desde el año 2017, razón por la cual, los propietarios del inmueble desde dicha fecha no pueden operar un establecimiento que preste servicios turísticos hoteleros.

Además, el uso del suelo del inmueble para la realización de actividades de prestación de servicios turísticos de hotelería se encontraba restringida según lo indicado en el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 262 de 2010 emitidos por la Alcaldía de Bogotá.

De igual forma, resulta pertinente aclarar a este despacho que la matrícula mercantil del establecimiento de comercio “Hotel Morazul”, así como la matrícula mercantil del Sr. Omar Mora Olmos, fueron canceladas el 17 de junio de 2020.

- No me constan la cantidad de habitaciones que tiene el inmueble en la medida que mi poderdante no es el operador del establecimiento y sólo ha ingresado al inmueble para evaluar y revisar ciertos aspectos específicos, más no ha realizado un inventario del mismo.

**AL 2:** No es cierto en la forma como es planteado por la demandante. Acción Sociedad Fiduciaria S.A. no es la propietaria de los bienes inmuebles identificados con Folios de matrícula inmobiliaria N° 50C10330 y 50C-58484, que está en cabeza del FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE. Esta sociedad es la vocera del

Fideicomiso en virtud CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE suscrito con los fideicomitentes Grupo Spira S.A.S e Inmobiliaria MW S.A.S.

**AL 3:** Es cierto. Sin embargo, se aclara que la sociedad INMOBILIARIA MW SAS, a pesar de aparecer como titular de la licencia de construcción indicada en este hecho, NO participó en el desarrollo de la obra que se adelantó en los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 50C-10330 y 50C-58484.

De hecho, el 16 de julio de 2018, Grupo Spira S.A.S e Inmobiliaria MW S.A.S suscribieron un contrato de cesión de posición contractual dentro del del FIDEICOMISO PARQUEO CENTRO EDUCTAIVO SAN FELIPE, quedando Grupo Spira S.A.S. con el 100% de los derechos como fideicomitente. En razón a lo anterior, la INMOBILIARIA MW S.A.S. no tuvo ningún tipo de participación dentro del proceso constructivo, ni participa en ningún beneficio.

Adicionalmente, es necesario tener en cuenta que Grupo Spira SAS, durante la ejecución del proceso constructivo solicitó modificaciones a la licencia las cuales fueron aprobadas por la Curaduría Urbana.

**AL 4:** Esto no es un hecho, corresponde a una apreciación efectuada por la apoderada de la parte demandante.

#### HECHOS RELATIVOS AL DAÑO

**AL 1:** Es cierto que se suscribió un Acta de Vecindad con cada uno de los predios adyacentes. Para el caso particular del predio de propiedad de los demandantes, el pasado 2 de agosto de 2016, se suscribió la mencionada Acta, la cual fue firmada por el Representante Legal de Grupo Spira SAS, en su calidad de constructor, la Sra. Margarita Ramírez en su calidad de propietaria del predio ubicado en la Cra. 20 A No. 74-69 y Victoria Valencia, en su calidad de Arquitecta de la Obra.

Efectivamente, en dicha acta se dejó un registro fotográfico de dicho predio. El objetivo de dicha Acta era dejar constancia del estado actual del inmueble visitado, es decir, del inmueble de propiedad de los demandantes.

Es importante aclarar a este despacho que la sociedad INMOBILIARIA MW S.A.S. no tuvo ningún tipo de participación dentro del proceso constructivo y, por tanto, no participó en la visita y, mucho menos, en la suscripción del Acta de Vecindad.

**AL 2:** Es parcialmente cierto. Sin embargo, se aclara que en el mes de marzo de 2017 se inició la cimentación profunda de la obra y en el mes de octubre de 2017 inició el proceso de excavación de los sótanos.

Para la fecha en que se iniciaron las obras de construcción en el predio, esto es en el año 2017, El Sr. Omar Mora Olmos NO HABIA RENOVADO el Registro Nacional de Turismo, razón por la cual no podía operar ningún hotel.

Es importante aclarar a este despacho que la sociedad Inmobiliaria MW S.A.S. no tuvo ningún tipo de participación dentro del proceso constructivo y, por tanto, no participó en la visita y, mucho menos, en la suscripción del Acta de Vecindad.

Por otra parte, Grupo Spira SAS, como desarrolladora del proyecto contrató a un constructor el cual contaba con toda la idoneidad y experiencia para realizar esta obra.

**AL 3:** No es cierto en la forma como se plantea en la demanda. Efectivamente, para la construcción se realizaron excavaciones de tierra, todas estas contempladas dentro de la Licencia de Construcción otorgada a Grupo Spira SAS y, además, en cumplimiento de los planos topográficos y arquitectónicos, así como en los estudios de terreno efectuados.

En ningún caso mi poderdante adelantó las excavaciones contraviniendo estos documentos y la normatividad vigente.

Según las inspecciones realizadas por parte de los supervisores de la obra ejecutada por mi poderdante sobre el predio de los demandantes, dicha edificación correspondía a una estructura de dos (2) niveles (así lo acredita la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003) sobre la cual se generó una ampliación de un nivel adicional la cual presentó graves errores constructivos pues al momento de agregar un tercer nivel, este se apoyó sobre los muros más no en muros estructurales o en las columnas, como debería ser. De hecho, según lo verificado, sobre el inmueble no se construyó una columna adicional en el frente que sirviera de soporte para el tercer nivel.

Este tercer nivel no se encuentra unido con la estructura original. Técnicamente, los muros no soportan el peso adicional generado por la inclusión de un tercer nivel y al no estar unida este nivel con la estructura original genera unas cargas sobre el resto de la edificación (principalmente en los dos primeros pisos).

**AL 4:** Es cierto. Como le correspondía a mi poderdante, de buena fe le advirtió a la parte demandante de las actividades de excavación que se realizarían y las posibles afectaciones que esto podría generar a todos los predios adyacentes.

Sin embargo, es importante aclarar a este despacho que las actividades se adelantaron cumpliendo los parámetros contemplados dentro de la Licencia de Construcción otorgada a Grupo Spira SAS y, además, en cumplimiento de los planos topográficos y arquitectónicos, así como en los estudios de terreno efectuados.

El apoderado de la parte demandante reconoce que esta comunicación se hizo cumpliendo los parámetros de la construcción.

No se puede dejar a un lado que, como se mencionó en la contestación al hecho anterior, el predio de los demandantes presentaba graves errores constructivos que se cometieron al momento de la ampliación (inclusión de un tercer nivel) pues este se apoyó sobre los muros más no en muros estructurales o de las columnas, como debería ser. De hecho, según lo verificado, sobre el inmueble no se construyó una columna adicional en el frente que sirviera de soporte para el tercer nivel.

Estos defectos constructivos de dicho inmueble provocaron las afectaciones al inmueble; el desarrollo de la obra de mi poderdante no las generó directamente. Con el desarrollo de la obra, al generarse movimientos de tierra, se puso en evidencia que la estructura del inmueble de los demandantes incumplía con las técnicas de construcción y que, efectivamente, no contaba con una estructura adecuada para una edificación de tres niveles. Si el inmueble hubiese sido construido de manera correcta no presentaría estas afectaciones.

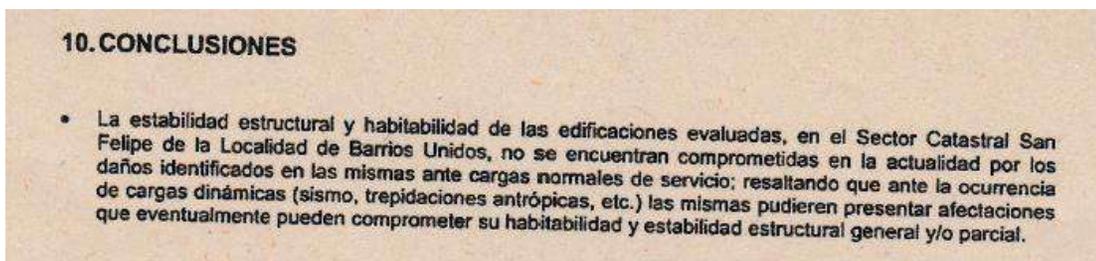
**AL 5:** No es cierto en la forma como se plantea en la demanda. Los graves daños que puede estar presentando el inmueble de los demandados no se debe al proceso constructivo que Grupo Spira SAS realizó en el inmueble adyacente sino al mismo inmueble de propiedad de los demandantes el cual no se encuentra construido de acuerdo con los parámetros definidos en la licencia de construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero, como tampoco cumple técnicos y arquitectónicos para una construcción de tres (3) niveles.

Según las inspecciones realizadas por parte de los supervisores de la obra ejecutada por mi poderdante sobre el predio de los demandantes, dicha edificación correspondía a una estructura de dos (2) niveles (así lo acredita la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003) sobre la cual se generó una ampliación de un nivel adicional la cual presentó graves errores constructivos pues al momento de agregar un tercer nivel, este se apoyó sobre los muros más muros estructurales o de las columnas, como debería ser. De hecho, según lo verificado, sobre el inmueble no se construyó una columna adicional en el frente que sirviera de soporte para el tercer nivel.

Este tercer nivel no se encuentra unido con la estructura original. Técnicamente, los muros no soportan el peso adicional generado por la inclusión de un tercer nivel y al no estar unida este nivel con la estructura original genera unas cargas sobre el resto de la edificación (principalmente en los dos primeros pisos)

**AL 6:** No es cierto. El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER) realizó dos visitas (inspecciones visuales) a los predios en donde emitió unos diagnósticos técnicos pero que EN NINGÚN CASO concluyen, afirman o sentencian, que las afectaciones sobre el predio de los demandantes es UNA CONSECUENCIA DIRECTA de la obra desarrollada por mi poderdante en el predio adyacente.

- Diagnóstico Técnico DI-11538 de visita técnica efectuada el pasado 20 de marzo de 2018 (que fue aportado por la parte demandante) en donde se concluyó lo siguiente:



Es más que evidente que en ninguna parte del Informe se declaró que el inmueble de los demandantes presenta daño total, que es inhabitable y que está en un alto grado de desplome, ni que son ocasionados por la obra que adelantó mi poderdante en el predio adyacente.

De igual forma, es importante resaltar a este despacho que el Diagnóstico efectuado por parte del IDIGER no constituye en ningún caso prueba pericial que sirva como soporte para un proceso de reclamación (como lo es esta demanda). De hecho, la misma entidad en el punto 3 indica esto:

Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita realizada están basadas en la inspección visual realizada, por tal razón pueden existir situaciones no previstas en él y que se escapan de su alcance, así mismo la información sobre el predio corresponde a la información suministrada en campo por los habitantes del sector. Se reitera que dichas inspecciones no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones.

- Diagnóstico Técnico DI-12665 de visita técnica efectuada el pasado 3 de enero de 2019 (que fue aportado por la parte demandante) en donde se concluyó lo siguiente:

### 3. ACLARACIONES

En el presente documento se referencian los predios así: P1: Carrera 20B No 74 – 46, P2: Carrera 20B No 74 – 40, P3: Diagonal 74 Bis No 20A – 73, P4: Carrera 20A No 74 – 69, P5: Carrera 20A No 74 – 51, P6: Carrera 20A No 74 – 25 y P7: Carrera 20A Bis No 74 – 30.

El IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones, infraestructura y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación con el cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados. Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita efectuada para la asistencia técnica están basadas en la inspección visual realizada, por tal razón pueden existir situaciones no previstas en esta inspección y que se escapan de su alcance.

Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita realizada están basadas en la inspección visual realizada, por tal razón pueden existir situaciones no previstas en él y que se escapan de su alcance, así mismo la información sobre el predio corresponde a la información suministrada en campo por los habitantes del sector. Se reitera que dichas inspecciones no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones y que la vigencia de las conclusiones y recomendaciones impartidas mediante el presente documento es temporal, y se mantienen hasta tanto se modifiquen de manera significativa las condiciones del sector visitado.

No es competencia del IDIGER, adelantar estudios de detalle de carácter cuantitativo, que permitan deducir las causas reales y/o precisas de los daños que pudiesen ser identificados en infraestructura pública y/o privada, ni el comportamiento esperado de una edificación ante algún tipo de solicitud (como por ejemplo un sismo), ni aprobar, diseños, acciones o procedimientos encaminados a mitigar condiciones de riesgo que hayan sido identificadas, además los informes técnicos que se hayan generado por parte del IDIGER, para los predios y/o sector involucrado, no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones; a su vez el IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación al cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados.

En su escrito, hace también mención de las posibles causas de la afectación del inmueble de los demandantes, indicando:

#### 9. POSIBLES CAUSAS

- Actividad constructiva de edificaciones (Ejecución de obras).
- Asentamientos Diferenciales.
- Deficiencias constructivas.

Se observa, que las deficiencias constructivas del inmueble de la parte demandante también puede ser una posible causa.

Dentro de las conclusiones indica:

---

#### 14. CONCLUSIONES

- La estabilidad estructural y habitabilidad de la edificación en el predio P4 de la Carrera 20A No 74 – 69, en el Sector Catastral San Felipe de la Localidad de Barrios Unidos, se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas normales de servicio, por los daños observados en los muros de la edificación.

Sin embargo, se insiste, no afirma que esta afectación fue ocasionada por la obra que adelantó mi poderdante en el predio adyacente. Sólo habla de probabilidades y, como se indicó en las aclaraciones del informe, *“El IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones, infraestructura y/o el terreno en general”*.

El IDIGER sólo hace recomendaciones y menciona posibilidades, pero, al no corresponder a una prueba pericial y al hecho que las visitas efectuadas corresponden a inspecciones visuales, no hace una afirmación ni concluye que las afectaciones en el inmueble fueron consecuencia de la construcción.

**AL 7:** No es cierto en la forma como se plantea en la demanda. La Querella y requerimiento de estado de edificación presentadas por mi poderdante **en ningún caso pueden ser calificadas como irresponsables**. Efectivamente, en dichas actuaciones se informó a la Inspección de Policía Distrital de la Alcaldía Local de Barrios Unidos, que la construcción que existe en el predio de propiedad de los demandados no cumple con los parámetros definidos en la licencia de construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero, como tampoco con los requisitos técnicos ni arquitectónicos para una construcción de tres (3) niveles que realiza una actividad comercial hotelera.

Es importante dar claridad a este despacho las actuaciones que se adelantaron ante la Inspección 12 “D” Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Barrios Unidos.

1. Querella presentada el 15 de mayo de 2018 con Radicado 2018621004022 Expediente No. 2018623490100507E

Grupo Spira SAS presentó querrela en contra de los demandantes debido a que luego de los acercamientos efectuados previo al inicio de la obra, así como de una revisión de la estructura que se encuentra en el predio de estos, se evidenció que esa construcción no está de acuerdo con los parámetros establecidos en la Licencia de construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero.

De igual forma, se informó a dicha Inspección de Policía que no hay continuidad en los elementos estructurales de dicha construcción y por ese motivo muchos de los muros estaban trabajando como portantes sin tener las características para hacerlo. Se pone de presente que es el único predio adyacente a la obra que ha sufrido daños importantes.

Se informa que la construcción de los demandantes no cuenta con la estructura adecuada para su altura y uso y representa un peligro para la operación de la actividad económica que se estaba desarrollando en dicho inmueble, así como un riesgo para los trabajadores de la obra y transeúntes.

El 29 de agosto de 2018 se adelanta una primera audiencia a la cual no asisten los querrelados, esto es, los señores Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero (parte demandante en este proceso). En dicha audiencia se vuelve a informar la situación.

Luego de surtida la audiencia, la Inspección 12 "D" Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Barrios Unidos convoca a una nueva audiencia para el día 19 de julio de 2019.

El 19 de julio de 2019, las partes de la querrela, GRUPO SPIRA SAS y los Señores Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero, a través de su apoderada, acuerdan que se compulsen copias a la oficina de gestión policiva de la Alcaldía Local de Barrios Unidos a fin de que se adelante proceso por amenaza de ruina y para que dicha oficina establezca de quién es la responsabilidad por el estado actual del inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931.

Con esto, se cerró de mutuo acuerdo el procedimiento de la Querrela.

2. Requerimiento de verificación del estado del Hotel Morazul del 13 de agosto de 2018 con Radicado 20186210069552 Expediente No. 2018624490102389E

En el requerimiento se solicitó que se verificara el estado de legalización de la construcción del edificio ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931 de propiedad de los demandantes, en relación con lo aprobado en la Licencia de construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero. Se informa que se tienen indicios que dicha construcción se hizo sin obedecer los lineamientos de dicha licencia.

Se hizo la solicitud de la verificación en pro del bien de la comunidad ya que se evidencia un riesgo de colapso del edificio por no cumplir con dichos parámetros.

El día 7 de mayo de 2019, la Inspección 12 “D” Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Barrios Unidos llevó a cabo la continuación de la audiencia de que trata el Artículo 233 de la Ley 1801 de 2016. En dicha diligencia se informa que un Ingeniero adscrito al despacho realizó una visita en el inmueble el pasado 5 de abril de 2019 encontrando una construcción de 3 niveles con más de 35 años de construcción, y que en el momento de la visita no se está ejecutando ninguna obra en dicho inmueble.

Vale la pena resaltar que en esta visita la parte demandante reconoció que la obra de tres niveles tiene más de 35 años de construcción, es decir, que ya los había construido a pesar de solicitar la licencia para esto sólo en el año 2003.

Continuando con la diligencia, se indica, que el objeto de la Ley 1801 de 2016 es de carácter preventivo y, por tanto, al no existir obra en curso (en desarrollo) en el predio de los demandantes no se puede concluir que hay un comportamiento contrario a la integridad urbanística que implique tomar una medida preventiva o correctiva, razón por la cual se abstiene de imponer una medida correctiva.

Del resumen de las actuaciones se evidencia que, de ninguna forma, mi poderdante de manera irresponsable presentó dichas querellas, como tampoco se reconoce o determina que exista responsabilidad alguna de mi poderdante en los daños alegados con la presente demanda.

**AL 8:** Contiene varios hechos que respondo a continuación:

- En relación con el conocimiento de la Inspección 12 “D” Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Barrios Unidos de las actuaciones iniciadas por mis poderdantes, es cierto que se manejaron dos expedientes, tal y como se informó en la contestación al hecho séptimo anterior.
- No es cierto que de los dos casos se efectuó una evaluación del inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931 de propiedad de los demandantes a través de un perito. De la lectura de los informes, se puede concluir que se efectuó una **visita ocular por parte de un ingeniero adscrito, pero, en ningún caso, se puede concluir que se trató de un peritaje del inmueble. En ningún momento se acredita la calidad del ingeniero que efectuó la visita.**
- No es cierto que la Inspección 12 “D” Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Barrios Unidos haya concluido, como temerariamente lo indica la demandante, que los daños que presenta el inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931 de propiedad de los demandantes son producto de la construcción que efectuó mi poderdante en el predio adyacente.

La apoderada de la parte demandante está haciendo interpretaciones sin fundamento alguno sólo para sustentar una RESPONSABILIDAD QUE NO EXISTE EN CABEZA DE MI PODERDANTE.

Por el contrario, en la diligencia del 19 de julio de 2019, correspondiente al Expediente No. 2018623490100507E, las partes acordaron que se compulsara copias a la oficina de gestión policiva de la Alcaldía Local de Barrios Unidos a fin de que se adelante proceso por amenaza de ruina y para que dicha oficina establezca de quién es la responsabilidad por el estado actual del inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931.

EN NINGÚN MOMENTO SE DETERMINA EN LAS ACTUACIONES ADELANTADAS ANTE LA INSPECCIÓN DE POLICÍA, QUE HAY RESPONSABILIDAD DE MI PODERDANTE SOBRE LOS DAÑOS QUE PRESENTA EL INMUEBLE DE LOS DEMANDANTES.

**AL 9:** Es cierto. Quiero llamar la atención de este despacho para que observe las contradicciones a las que llega la apoderada de la parte demandante pues, en los dos hechos anteriores afirma de manera categórica que del resultado de las actuaciones ante la Inspección 12 “D” Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Barrios Unidos se determinó la responsabilidad de mi poderdante sobre los daños del inmueble de los demandados, sin embargo, en este hecho hace la aclaración que en el pronunciamiento del 19 de julio de 2019 se acordó que se compulsaran copias para determinar la causa de los daños del inmueble.

#### HECHOS RELATIVOS AL RECONOCIMIENTO DEL DAÑO POR PARTE DE UN TERCERO SEGUROS DEL ESTADO S.A.

**AL 1:** Es cierto.

**AL 2:** No me consta por cuanto mi poderdante no participó ni estuvo involucrado directamente en dicho hecho. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso en relación con la solicitud de información a Seguros del Estado S.A., así como del momento en que se presentó a dicha aseguradora y el contenido del mismo.

**AL 3:** No me consta la forma en la que Seguros del Estado S.A. designó al ajustador de seguros toda vez que no se notificó de manera formal a mi poderdante. Tampoco me consta la forma como se realizó la visita en el predio de los demandantes por parte de este ajustador, toda vez que mi poderdante no participó en dicha visita.

**AL 4:** No me consta por cuanto se trata de un proceso de comunicación entre Seguros del Estado S.A. y la apoderada de los demandantes en donde mi poderdante no tuvo ninguna participación. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**AL 5:** No me consta por cuanto se trata de un proceso de comunicación entre Seguros del Estado S.A. y la apoderada de los demandantes en donde mi poderdante no tuvo ninguna participación. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

No obstante lo anterior, de manera temeraria, la parte demandante asegura que mi poderdante o Seguros del Estado están faltando a la verdad pues, supuestamente, mintió sobre la cobertura de la póliza obtenida por parte de Grupo Spira SAS.

De una simple lectura de la carátula de la póliza se puede observar que existe un límite por evento sobre propiedades adyacentes de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000.00). Adjunto un pantallazo de lo que aparece en la carátula de la póliza.

INFORMACION DEL RIESGO				
RIESGO: 1	DEPARTAMENTO: DISTRITO CAPITAL	CIUDAD: BOGOTA, D.C.		
DIRECCION: CR 20A No. 74-51	ACTIVIDAD: CONSTRUCCION OBRA CIVIL			
DESCRIPCION	AMBIOS	SUMA ASEGURADA	% INVAR	SUBLIMITE
OBRA CIVIL		\$ 9.024.766.816.00		
	A - BASICO	\$ 7.024.766.816.00		
	HURTO CALIFICADO			\$ 500.000.000.00
	B - TERREMOTO, TEMBLOR, ERUPCION VOLCANICA			\$ 7.024.766.816.00
	B - MAREMOTO, MAREJADA Y TSUNAMI			\$ 7.024.766.816.00
	C - HURACAN, TIFON, TORNADO Y CICLON			\$ 7.024.766.816.00
	E - RESPONSABILIDAD CIVIL BIENES PROPIEDADES ADYACENTES	\$ 700.000.000.00		
	F - RESPONSABILIDAD CIVIL BIENES PROPIEDADES ADYACENTES	\$ 600.000.000.00		
	G - REMOCION DE ESCOMBROS	\$ 700.000.000.00		
	HUELGA, ASONADA, COMOCION CIVIL POPULAR Y VANDALISMO			\$ 7.024.766.816.00
	ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS			\$ 7.024.766.816.00
DEDUCIBLES: * 10.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - MÍNIMO: 6.00 SMMLV en A - BASICO/HURTO CALIFICADO/E - RESPONSABILIDAD CIVIL BIENES/HUELGA, ASONADA, COMOCION CIVIL POPULAR Y VANDALISMO/ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS * 3.00 % EL VALOR ASEGURABLE DE C/ART AFECTADO POR EL SINI - MÍNIMO: 3.00 SMMLV en B - TERREMOTO, TEMBLOR, ERUPCION VOLCANICA/B - MAREMOTO, MAREJADA Y TSUNAMI * 12.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - MÍNIMO: 8.00 SMMLV en C - HURACAN, TIFON, TORNADO Y CICLON * 15.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - MÍNIMO: 8.00 SMMLV en PROPIEDADES ADYACENTES				
<b>LÍMITES POR EVENTO: E - RESPONSABILIDAD CIVIL BIENES - \$ 350.000.000.00, PROPIEDADES ADYACENTES - \$ 300.000.000.0</b>				

**AL 6:** No me consta por cuanto se trata de un proceso de comunicación entre Seguros del Estado S.A. y la apoderada de los demandantes en donde mi poderdante no tuvo ninguna participación. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**AL 7:** No es cierto que Seguros del Estado haya decidió afectar la póliza en relación con el amparo de responsabilidad civil sobre propiedades adyacentes aceptando la existencia de un daño grave sobre el predio de los demandantes por responsabilidad de Grupo Spira SAS

Por el contrario, **de las comunicaciones oficiales emitidas por parte de la aseguradora en ningún momento se evidencia tal reconocimiento.**

Desde el mes de octubre de 2018, la aseguradora inició un proceso de negociación de un Acuerdo de Transacción dirigido a solucionar las diferencias generadas en virtud de la reclamación presentada por los demandantes. Dicho acuerdo sería firmado por Seguros del Estado, los demandantes y mi poderdante. De hecho, fue con la negociación de dicho acuerdo de transacción que mi poderdante tuvo conocimiento del reclamo y el manejo dado por la aseguradora.

De aceptarse la responsabilidad de mi poderdante (asegurado), Seguros del Estado S.A., simplemente hubiera comunicado su decisión de pago sin necesidad de tener que suscribir un acuerdo de transacción.

En el mencionado acuerdo de transacción, de llegar a reconocerse su contenido y validez por este despacho, se evidencia que i) terminar de manera definitiva el reclamo

presentado y; ii) según lo indicado en el párrafo de la cláusula tercera, el contrato no implicaba ningún reconocimiento o admisión de responsabilidad de Seguros del Estado ni de Grupo Spira, es decir, que la firma del acuerdo es eminentemente un reconocimiento comercial que Seguros del Estado quería realizar a los demandante, pero, en ningún caso implicaba la aceptación de responsabilidad alguna.

**TERCERA- efectos: LAS PARTES**, manifiestan expresamente que la Transacción tiene los efectos de cosa juzgada de una sentencia ejecutoriada de última instancia, de conformidad con los artículos 2469 y 2483 del código civil y que las renuncias contenidas en esta Transacción tengan plenos efectos, fuerza legal y validez total, sin importar la jurisdicción en la cual estén invocados, aceptados o defendidos. En consecuencia, **LAS PARTES** específicamente acuerdan que el Contrato de Transacción tendrá efecto y validez total y es ejecutable en Colombia y en cualquier otra jurisdicción.

Por tanto **LAS PARTES**, una vez cumplido el presente acuerdo transaccional, aceptan que el mismo cierra cualquier posibilidad de reclamación frente a **SEGUROS DEL ESTADO S.A.**, por lo que desde ahora **LOS RECLAMANTES** y cualquier otro tercero que alegue igual o mejor derecho, desisten de continuar o instaurar cualquier otra reclamación o acción presente o futura de carácter extrajudicial o judicial, ética, disciplinaria, civil, penal, y administrativa, por encontrarse a Paz y Salvo con **LA ASEGURADORA (SEGUROS DEL ESTADO S.A.)**.

**Parágrafo:** Este Contrato de Transacción no implica reconocimiento o admisión de ninguna clase de responsabilidad de **LAS PARTES**, en relación con los hechos descritos en las consideraciones del presente Contrato de Transacción.

Notaría Cuarenta y Ocho de Bogotá, D.C.  
MIGUEL ANGELO DIAZ-JIMENEZ  
NOTARIO

**AL 8:** Es cierto que existe el mencionado Acuerdo de Transacción. Sin embargo, de llegar a reconocerse su contenido y validez por este despacho, se reitera que en el mismo de manera expresa se dispone en el párrafo de la cláusula tercera, que la suscripción del acuerdo no implicaba ningún reconocimiento o admisión de responsabilidad de Seguros del Estado ni de Grupo Spira.

Es necesario advertir a este despacho que mi poderdante no firmó el mencionado acuerdo de transacción en la medida que NO recibió una versión para su firma, ni estuvo vinculado en el proceso de revisión y aprobación del mismo, es decir, no conoció el contenido del contrato previo a la firma por parte de los demandantes.

Finalmente, también es necesario poner de presente a este despacho que sobre el dinero pagado por la aseguradora a los demandantes se desconoce cuál fue la destinación del mismo; no se tiene constancia ni conocimiento que dicho dinero haya sido utilizado por los demandantes para realizar reparaciones u obras dentro del predio de su propiedad; por el contrario, de lo que se tiene conocimiento es que, a pesar de haber recibido dicho dinero, no se realizó ninguna obra sobre dicho inmueble, aumentando bajo su responsabilidad los presuntos daños que se le indilgan a mi poderdante.

Claramente, con esto, los demandantes **POTENCIALIZARON EL RIESGO DE AFECTACIÓN SOBRE EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD** pues el IDIGER, en el Diagnóstico Técnico DI-12665 de visita técnica efectuada el pasado 3 de enero de 2019 (que fue aportado por la parte demandante), indicó la necesidad que los demandantes adelantaran acciones de mejoramiento o reparación sobre los elementos que presentaban daños en la edificación.

**12. RIESGOS ASOCIADOS** (Potenciales daños que se esperarían de no implementar las recomendaciones)

- De no implementar acciones de mejoramiento y/o reparación sobre los elementos que presentan daños en las edificaciones emplazadas en los predios P1 de la Carrera 20B No 74 – 46, P4 de la Carrera 20A No 74 – 69 y P7 de la Carrera 20A Bis No 74 – 30, en el Sector Catastral de San Felipe en la Localidad de Barrios Unidos, es posible que con el paso del tiempo las condiciones físicas observadas se deterioren en mayor medida.

Los demandantes NO invirtieron el dinero para las reparaciones, como era obvio y necesario, sino que decidieron, por voluntad propia, mantener el estado de afectación, por cierto provocado por los defectos constructivos de dicho inmueble, tal y como se ha venido sustentando a lo largo de esta contestación.

**AL 9:** No me consta en la medida que mi poderdante NO participó en el proceso de negociación y suscripción del mencionado acuerdo de transacción por lo que no tiene conocimiento de los documentos presentados por parte de los demandantes.

**HECHOS RELATIVOS AL DAÑO CAUSADO POR PARTE DE LOS DEMANDADOS**

**AL 1:** No me consta. El inmueble no es de propiedad de mi poderdante y los demandantes varios meses antes de la presentación de la demanda no permitieron el acceso a la edificación por lo que no podemos afirmar cual era estado del mismo con la presentación de la demanda, y mucho menos el estado actual.

Adicionalmente, se reitera que los daños que pueda presentar la edificación ubicada en el inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931 **no es atribuible a mi poderdante** debido a la que la obra se ejecutó de conformidad con lo indicado en el estudio de suelos, la licencia de construcción y las normas legales aplicables a la construcción.

**AL 2:** No me consta lo que la parte demandante haya hablado con terceros sobre el estado del inmueble, razón por la cual me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

No obstante lo anterior, se reitera que los daños que pueda presentar la edificación ubicada en el inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931 **no es atribuible a mi poderdante** debido a la que la obra se ejecutó de conformidad con lo indicado en el estudio de suelos, la licencia de construcción y las normas legales aplicables a la construcción.

Además, el inmueble de los demandantes fue el único que presentó afectaciones graves; sobre los demás predios adyacentes mi poderdante tuvo la posibilidad de intervenirlos en las pocas afectaciones que tuvieron y los propietarios de estos pudieron seguir utilizándolos (explotándolos) sin problema alguno.

**AL 3:** No me consta lo indicado en este hecho toda vez que mi poderdante no participó directamente en el trámite del proceso de reclamación que se adelantó ante SEGUROS DEL ESTADO SAS como tampoco fue informado, ni le fue remitido (dentro del proceso de

reclamación) ningún presupuesto de obra para la demolición y reconstrucción del inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931

**AL 4:** No me consta. Esto se trata simplemente de una valoración subjetiva que hace la parte demandante asumiendo una obligación en cabeza de mi poderdante para demoler y reconstruir la edificación dentro del inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931. No me consta la forma en la que hace la determinación del supuesto lucro cesante, por lo que me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

No obstante lo anterior, se reitera que los daños que pueda presentar la edificación ubicada en el inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931 **no son atribuibles a mi poderdante** debido a la obra se ejecutó de conformidad con lo indicado en el estudio de suelos, la licencia de construcción y las normas legales aplicables a la construcción.

**AL 5:** No es cierto. En el inmueble de propiedad de los demandantes, para el momento de presentación de la demanda, NO FUNCIONABA UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO QUE CUMPLIERA CON LA TOTALIDAD DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA LA OPERACIÓN / PRESTACIÓN DE SERVICIOS HOTELEROS. Al respecto, es importante hacer una serie de aclaraciones a este despacho:

- El Sr. Omar Mora Olmos, se encontraba inscrito en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el Número de Matrícula 01885043.
- El Sr. Mora Olmos, según el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, era propietario del Establecimiento de Comercio denominado “Hotel Morazul”.
- El mencionado Establecimiento de Comercio, Hotel Morazul, se encontraba inscrito y contaba con No. Matrícula 01885046. Según el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el Sr. Mora Olmos era el único propietario del establecimiento. De lo anterior, se puede concluir, que la señora Margarita Alexandra Ramírez NO OSTENTABA LA CALIDAD DE PROPIETARIA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO “HOTEL MORAZUL”.
- El mencionado Establecimiento de Comercio, Hotel Morazul, tenía como actividad principal la 5511 (Código CIU) que corresponde a Alejamiento en Hoteles. De hecho, de la lectura de la demanda, los demandantes, confiesan que la actividad comercial que ellos desarrollan en el inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931 es la operación de un Hotel.
- El texto del artículo 62 de la Ley 300 de 1996 vigente para los hechos de la demanda establecía:

**Texto anterior a la modificación del Decreto Ley 2106 de 2019 (22 de noviembre de 2019)**

**ARTÍCULO 62. PRESTADORES DE SERVICIOS TURÍSTICOS QUE SE DEBEN REGISTRAR.** <Artículo modificado por el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006. El nuevo texto es el siguiente:> Son prestadores de servicios turísticos los siguientes:

1. Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas.

2. Las agencias de viajes y turismo, agencias mayoristas y las agencias operadoras.

3. Las oficinas de representaciones turísticas.

4. Los guías de turismo.

5. Los operadores profesionales de congresos, ferias y convenciones.

6. Los arrendadores de vehículos para turismo nacional e internacional.

7. Los usuarios operadores, desarrolladores e industriales en zonas francas turísticas.

8. Las empresas promotoras y comercializadoras de proyectos de tiempo compartido y multipropiedad.

9. Los establecimientos de gastronomía y bares, cuyos ingresos operacionales netos sean superiores a los 500 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

10. Las empresas captadoras de ahorro para viajes y de servicios turísticos prepagados.

11. Los concesionarios de servicios turísticos en parque.

12. Los demás que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determine.

13. Las empresas de transporte terrestre automotor especializado, las empresas operadoras de chivas y de otros vehículos automotores que presten servicio de transporte turístico.

(Subrayas nuestras)

- A su vez, el texto del artículo 61 de la Ley 300 de 1996 vigente para los hechos de la demanda establecía:

**Texto anterior a la modificación del Decreto Ley 2106 de 2019 (22 de noviembre de 2019)**

**ARTÍCULO 61.** <Artículo modificado por el artículo 33 de la Ley 1558 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo delegará en las Cámaras de Comercio el Registro Nacional de Turismo, en el cual deberán inscribirse todos los prestadores de servicios turísticos contemplados en el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006.

**PARÁGRAFO 1o.** La obtención del registro será requisito previo y obligatorio para el funcionamiento de los establecimientos turísticos.

**PARÁGRAFO 2o.** Las cámaras de comercio, para los fines señalados en el inciso anterior, deberán garantizar un registro único nacional, verificar los requisitos previos a la inscripción o renovación del registro y disponer de un sistema de información en línea para el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

**PARÁGRAFO 3o.** El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo establecerá las condiciones y requisitos necesarios para la inscripción y actualización del Registro Nacional de Turismo y las demás condiciones para el ejercicio de la función por parte de las cámaras de comercio.

**PARÁGRAFO 4o.** El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo procederá a la suspensión automática del Registro Nacional de Turismo de los prestadores de servicios turísticos que no lo actualicen anualmente dentro de las fechas señaladas en la reglamentación y sancionará a quienes estén prestando el servicio sin estar registrados. Durante el tiempo de suspensión del Registro, el prestador, no podrá ejercer la actividad.

**PARÁGRAFO 5o.** El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo solicitará a las Alcaldías Distritales y municipales el cierre temporal inmediato de los establecimientos turísticos

hasta tanto los prestadores acrediten estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo o hayan cumplido con la actualización de la inscripción. Para el levantamiento de la medida prevista en este inciso, las autoridades distritales y municipales deberán verificar ante la respectiva cámara de comercio o el Ministerio de Comercio, que el prestador de servicios turísticos ha cumplido con su deber de actualizar el Registro Nacional de Turismo o respectiva inscripción.

**PARÁGRAFO 6o.** Para la reactivación de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, el prestador deberá solicitarla y acredita la cancelación a favor del Fondo Nacional del Turismo, de un (1) salario mínimo mensual legal vigente en el momento del pago.

(Subrayas nuestras)

- **Según lo dispuesto en los artículos antes transcritos de la Ley 300 de 1996, para la prestación de servicios turísticos hoteleros, resultaba OBLIGATORIO contar con el Registro Nacional de Turismo (RNT) y mantenerlo actualizado. De no tenerlo, la actividad que se desarrolle en dicho establecimiento estará por fuera de la Ley, es decir, será ilegal.**
- Según la normatividad colombiana, el Registro Nacional de Turismo (RNT) debe actualizarse de manera anual, en los tres (3) primeros meses de cada año.
- De una consulta efectuada en el Registro Nacional de Turismo (RNT), se tiene que el Hotel Morazul, de propiedad del Sr. Omar Mora Olmos, estuvo registrado bajo el No de Registro 42828. No obstante lo anterior, **actualmente el RNT del Hotel Morazul se encuentra cancelado por no renovación; el último año renovado, según consta en el RUES es el correspondiente al año 2016, es decir, que desde el 2017, año en el que se inició la obra de mi poderdante, el mencionado establecimiento no cuenta con RNT y, por tanto, no podía prestar servicios turísticos hoteleros.**

Número RNT	NIT	Tipo RNT	Nombre del establecimiento	Cámara de Comercio	Dirección	Sub categoría	Estado de RNT
42828	19177304	ESTABLECIMIENTO	HOTEL MORAZUL	CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA	CR 20 A NO. 74-69	HOTEL	CANCELADO POR NO RENOVAR

Registro Nacional de Turismo	
<b>INFORMACION DEL ESTABLECIMIENTO</b>	
RNT	42828
Estado	CANCELADO POR NO RENOVAR
Ultimo año actualizado	2016
Categoría	ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURISTICO
SubCategoría	HOTEL
Departamento	BOGOTA
Municipio	BOGOTA, D.C.
Dirección comercial	CR 20 A NO. 74-69
Teléfono	3112299934
Celular	2128879
Email	rmargarita591@gmail.com
Total Empleados	0
Departamento Notificación	
Municipio Notificación	BOGOTA, D.C.

**AL 6:** No me consta. Desconocemos cuáles son los medios de subsistencia y de ingresos de los demandantes; no se tiene con ellos ningún tipo de relación comercial o contractual que permita, de alguna forma, identificar cuál es la fuente de ingresos de ellos. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**AL 7:** No me consta la conformación del Establecimiento de Comercio (Hotel), que se operaba de manera irregular por no contar con el RNT desde el año 2017. Mi poderdante tuvo oportunidad de ingresar al inmueble en varias oportunidades para verificar el estado del mismo, sin embargo, no efectuó un inventario particular sobre cada una de las habitaciones, sus amenidades ni servicios. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**AL 8:** No me consta la conformación de las habitaciones ni el valor de alquiler por noche de cada una de estas. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**AL 9:** No me consta. Mi poderdante no es prestador de servicios turísticos hoteleros, razón por la cual no puede hacer este tipo de estimaciones. Tampoco tiene con los demandantes ningún tipo de relación comercial o contractual que permita, de alguna forma, identificar cuáles son los ingresos que genera la operación del Hotel. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**No obstante, quiero reiterar que, desde el año 2017, el Hotel Morazul no cuenta con Registro Nacional de Turismo (RNT), razón por la cual, desde el año 2017 no podían prestar (de manera legal) ningún servicio turístico hotelero.**

**AL 10:** No me consta. Mi poderdante no es prestador de servicios turísticos hoteleros, razón por la cual no puede hacer este tipo de estimaciones. Tampoco tiene con los demandantes ningún tipo de relación comercial o contractual que permita, de alguna forma, identificar cuáles son los ingresos que genera la operación del Hotel. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**No obstante, quiero reiterar que, desde el año 2017, el Hotel Morazul no cuenta con Registro Nacional de Turismo (RNT), razón por la cual, desde el año 2017 no podían prestar (de manera legal) ningún servicio turístico hotelero.**

**AL 5:** Antes de pronunciarme sobre este hecho específico, debo advertir al despacho que hay un error en la numeración de los hechos por parte del demandante. Continuaré la contestación de los hechos de la demanda con base a la numeración dada por la parte demandante.

No es cierto. Los daños que pueda presentar la edificación del inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931 **no son atribuibles a mi poderdante** debido a la que la obra se ejecutó de conformidad con lo indicado en el estudio de suelos, la licencia de construcción y las normas legales aplicables a la construcción.

Adicionalmente, entre el período de enero de 2017 a octubre de 2018, reclamado en este hecho, los demandantes NO PODÍAN PRESTAR SERVICIOS TURÍSTICOS HOTELEROS en el inmueble de su propiedad, toda vez que, desde el año 2017, NO CONTABAN CON REGISTRO NACIONAL HOTELERO (RNT), **requisito habilitante y obligatorio** para el desarrollo de este tipo de actividades económicas. Por lo anterior, sería contrario a derecho, que este despacho reconociera alguna suma de dinero por concepto de daños materiales (lucro cesante), por el desarrollo de una actividad contraria a la normatividad colombiana.

**AL 6:** Contiene varios hechos, de los cuales me pronuncio a continuación:

- No me consta que a partir de noviembre de 2018 no están desarrollando operación hotelera. No obstante lo anterior, se reitera a este despacho que desde el año 2017 era ilegal el desarrollo de esta operación porque no se contaba con el correspondiente Registro Nacional Hotelero (RNT).
- No es cierto que la suspensión de la operación del establecimiento de comercio desde noviembre de 2018 sea una consecuencia de las advertencias dadas por las autoridades administrativas (especialmente el IDIGER) en la medida que no hay ningún pronunciamiento de advertencia por parte de autoridad alguna. De hecho, el IDIGER en su Diagnóstico Técnico DI-12665 del 6 de febrero de 2019 (en el cual recoge lo observado en la visita del 3 de enero de 2019) hace una recomendación de restricción del uso del inmueble hasta que se garanticen las condiciones de estabilidad y funcionalidad; recomendación que podía ser subsanada con las reparaciones que debió hacer la parte demandante con los dineros recibidos por parte de Seguros del Estado.
- No me constan las sumas de dinero que los demandantes hayan dejado de percibir. Mi poderdante no es prestador de servicios turísticos hoteleros, razón por la cual no puede hacer este tipo de estimaciones. Tampoco tiene con los demandantes ningún tipo de relación comercial o contractual que permita, de alguna forma, identificar cuáles son los ingresos que genera la operación del Hotel. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Adicionalmente, los daños que pueda presentar la edificación ubicada en el inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-85931 **no son atribuibles a mi poderdante** debido a la que la ejecución de la obra se hizo de conformidad con lo indicado en el estudio de suelos, la licencia de construcción y las normas legales aplicables a la construcción.

**Finalmente, desde el año 2017, el Hotel Morazul no cuenta con Registro Nacional de Turismo (RNT), razón por la cual, desde el año 2017 no podían prestar (de manera legal) ningún servicio turístico hotelero.**

**AL 7:** Contiene varios hechos, de los cuales me pronuncio a continuación:

- Es cierto que los demandantes no cuentan con Registro Nacional de Turismo, sin embargo, lo tienen **cancelado por no renovación** desde el año 2017 (la última vez que lo renovaron fue en 2016) y, a lo largo de esta demanda han reconocido de manera expresa que lo siguieron explotando hasta finales del año 2018, configurándose una actuación contraria a las disposiciones legales vigentes pues, **desde el año 2017 era ilegal el desarrollo de esta operación porque no se contaba con el correspondiente Registro Nacional Hotelero (RNT).**
- No me constan los servicios que los demandantes continuaron pagando para la operación del establecimiento de comercio pues mi poderdante no participa en el desarrollo de la actividad económica de los demandantes ni en la operación del Establecimiento de Comercio. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Sin embargo, se reitera que **desde el año 2017, el Hotel Morazul no cuenta con Registro Nacional de Turismo (RNT), razón por la cual, desde el año 2017 no podían prestar (de manera legal) ningún servicio turístico hotelero**

- No me constan las deudas que puedan tener los demandantes con terceros pues mi poderdante no participa en el desarrollo de la actividad económica de los demandantes ni en la operación del Establecimiento de Comercio. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**AL 8:** No me consta. Mi poderdante no tiene ninguna relación comercial o personal con los demandantes por lo que me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

#### **4. EXCEPCIONES DE MÉRITO Y FUNDAMENTOS DE DERECHO**

La presentación de estas excepciones de mérito está fundamentada en el artículo 369 del Código General del Proceso.

##### **4.1. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES AL MOMENTO DE DESARROLLO DE LA OBRA POR PARTE DE GRUPO SPIRA SAS**

Para el desarrollo de la obra, mi poderdante solicitó ante la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva. Esta Licencia fue otorgada el día 1° de diciembre de 2015, con el número de Licencia 15-3-2457.

Previo al desarrollo de las obras, y con el fin de cumplir con todas las normas urbanísticas y de construcción previstas en nuestro ordenamiento jurídico, mi poderdante contaba con los Estudios de Suelo (el cual se tenía para la presentación de la Licencia de Construcción), Topográficos y, en general, contó con todos los documentos necesarios para la construcción de la edificación.

De igual forma, previo al inicio de la construcción, mi poderdante se reunió con los propietarios de los predios adyacentes con el fin de conocer el estado de estos previo al inicio de las obras. De manera concreta, con los demandantes se efectuó la

correspondiente visita (y suscripción del Acta de Vecindad) el día 2 de agosto de 2016. En dicha Acta de visita se dejó constancia fotográfica del inmueble de los demandantes.

Adelantado el proceso de visita en los predios adyacentes (con la suscripción de las correspondientes Actas de Vecindad) mi poderdante inició con la demolición de las edificaciones que existían en los inmuebles donde se realizaría la obra.

Finalizada esta demolición, se inició el proceso de pilotaje y apantallamiento de la edificación. Con esto se adelanta la excavación con base en lo definido en el Estudio de Suelos para que no se genere ningún tipo de afectación en los predios colindantes.

Durante el proceso constructivo, la parte demandante le informó a Grupo Spira de la existencia de una serie de afectaciones sobre el inmueble. Identificadas estas afectaciones mi poderdante procedió con la realización de las reparaciones necesarias. Constancia de esto, son las diferentes comunicaciones que se aportan dentro del proceso que demuestran las intervenciones de mi poderdante.

Incluso, dentro de este proceso de revisión de las condiciones del predio adyacente, mi poderdante adelantó una serie de revisiones y estudios técnicos identificando que este inmueble presentaba una serie de defectos constructivos que conllevaron a que las afectaciones generadas por la obra de mi poderdante (que son normales y manejables en cualquier obra) fueran más severas de lo esperado.

En ese sentido, mi poderdante realizó varias recomendaciones a los demandantes para mitigar estos riesgos de afectación, dentro de esto, la realización de apuntalamiento sobre el predio de propiedad de ellos, recomendación que se hizo el 4 de mayo de 2018 y se reiteró por escrito mediante comunicación del 22 de mayo de 2018.

Bogotá, 22 de mayo de 2018.

Sra. Margarita Ramírez,  
Cra. 25ª No. 74 - 69,  
Bosque Merazul.

Estimada, cordial saludo.

Según lo conversado el 04 de mayo en donde le expresábamos la importancia de generar "el apuntalamiento de su edificación por medio de parales ubicados principalmente en la zona central y longitudinal de la edificación, esto, con el fin de aliviar las cargas en las áreas que no se encuentran apoyadas y con esto mitigar los movimientos que se han ido presentando en su estructura", reiteramos la importancia de realizarlo adecuadamente y cumpliendo con los requerimientos técnicos con el fin de transmitir las cargas al suelo de las placas que no tiene apoyo vertical, ya que su solicitud es de no realizar la instalación de estos en algunos lugares por razones técnicas esenciales, es importante aclarar que al no cumplir con la instalación de la totalidad de los parales previstos no se está cumpliendo técnicamente y por lo tanto, no se podrá mitigar la probabilidad de la debilidad estructural en su edificio.

Mi poderdante, cumpliendo con sus compromisos y obligaciones legales, requirió en repetidas oportunidades a los demandantes para establecer unas medidas correctivas contundentes, sin embargo, ellos se oponían o no las acataban. Fue por esto que mi poderdante, de buena fe y manera diligente interpuso Querrela y requerimiento de revisión de estado de edificación contra los demandantes, en los meses de mayo y agosto de 2018, respectivamente.

En la Querrela presentada en el mes de mayo de 2018 se recogen todas las actuaciones que mi poderdante, de buena fe, ejecutó y verificó para garantizar la estabilidad y buen estado del predio de los demandantes.

Bogotá, 15 de mayo de 2018

Señores  
Alicaldía de Barrios Unidos  
La ciudad.



Asunto: Querrela

Reverendos señores:

En mi condición de Directora de Proyectos de la Sociedad Grupo Spira SAS me permito formular ante ustedes una **Querrela** contra los señores Margarita Riquelme y Omar Noya, dueños del Hotel Morazul localizado en la Carrera 20ª No 74-69, con base en los siguientes hechos:

- Se hizo un acercamiento inicial con los señores para comprar el predio localizado en la Carrera 20ª No 74-69 y vincularlo a un proyecto diseñado para los dos predios contiguos ubicados en la Carrera 20ª No 74-51/55, el cual no prosperó.
- Pese a la iniciación de la obra se hizo un acercamiento a los vecinos para hacer una revisión visual del edificio, la cual está consolidada en un acta de verificación realizada en noviembre de 2016.
- Desde que iniciamos el pilotaje y apantallamiento de la edificación, se comenzaron a presentar fisuras en muros y enchapes, desajustes en puertas y ventanas. En consecuencia se revisó la estructura y se evidenció que no está de acuerdo a los parámetros establecidos en la licencia de construcción, que no hay continuidad en los elementos estructurales y por tal razón muchos de los muros están trabajando como portantes sin tener las características para hacerlo, por lo tanto es el único vecino que ha sufrido daños importantes.
- Desde el momento en que comenzaron a aparecer las fisuras se han hecho intervenciones civiles para no detener el funcionamiento del hotel, lo cual se ve registrado en las actas de entrega de trabajos temporales.
- Con la excavación, las fisuras cada vez son más recurrentes y más profundas como resultado de la falta de estructura, aunque las estamos tratando el tema es más complejo, y consideramos que aunque vamos a apuntalar las placas con parales para aliviar las cargas de los muros, puede ser peligroso que el hotel siga en funcionamiento ya que constituye un riesgo tanto para los huéspedes, como para nuestros trabajadores y se posibles transeúntes.
- Aunque los estudios técnicos con los cuales se mide el comportamiento de las edificaciones coincidentes de acuerdo al proceso constructivo de la

para dar parte de tranquilidad (instrumentación, topografía, concepto del INDIGER), el reflejo de lo que está sucediendo con el edificio es que no tiene la estructura adecuada para su altura y uso.

- En varias ocasiones se ha querido llegar a un acuerdo de negociación con los propietarios pero no se ha logrado por negligencia suya.

Por lo mismo solicito requerir a dichos ciudadanos para que tomen las medidas pertinentes a fin de proteger a las personas que pudieran resultar afectadas en su vida e integridad por el evidente colapso del mentado edificio e imponer las sanciones pertinentes.

Como lo puede observar este despacho, mi poderdante CUMPLIÓ A CABILIDAD todas sus obligaciones legales durante el proceso constructivo de la edificación y tomó todas las medidas preventivas y acciones correctivas para mitigar cualquier daño que podría generarse en los predios adyacentes a la obra.

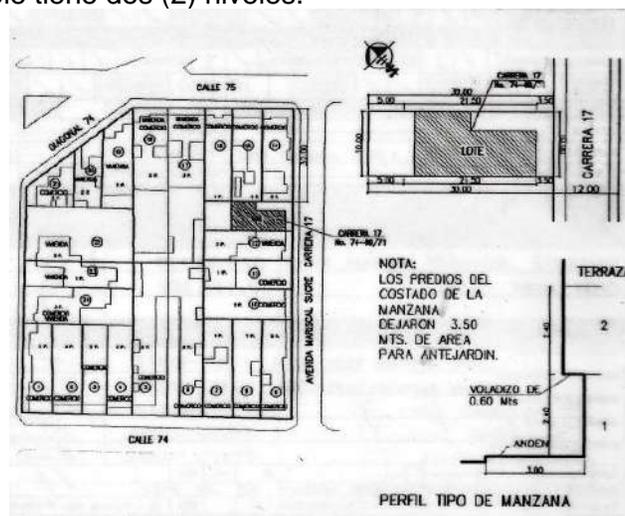
#### 4.2. CAUSA EXTRAÑA – CULPA DE LA VICTIMA.

Aun cuando es evidente que no hubo ningún incumplimiento de Grupo Spira SAS en la ejecución de la obra, es necesario advertir a este despacho que los daños que la parte demandante reclama son atribuibles, exclusivamente, a su culpa.

A continuación, me permito enlistar las actuaciones adelantadas por la parte demandante que llevaron al estado actual del inmueble y, por ende, al impedimento del uso del mismo.

#### Errores Graves Constructivos de la edificación.

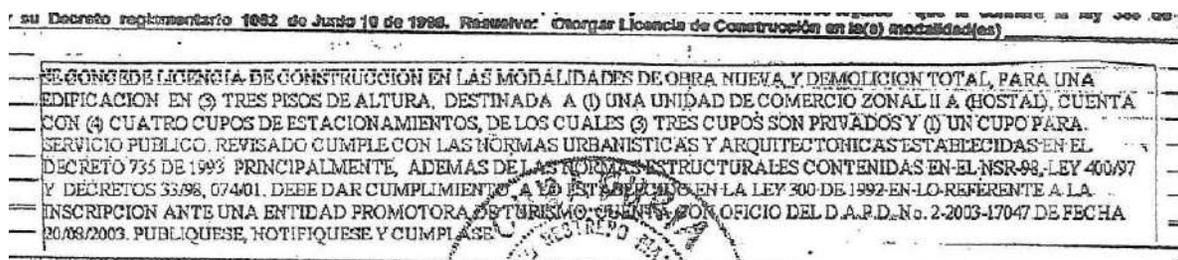
El inmueble de los demandantes inicialmente correspondía a una edificación de dos (2) niveles. La parte demandante, dentro del material probatorio aportado, especialmente en la Audiencia del 7 de mayo de 2019 realizada ante la Inspección 12 “D” Distrital de Policía, reconoce que la estructura de tres (3) niveles tiene más de 35 años construidos, sin embargo (llama la atención), en la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero se indica que el inmueble tiene dos (2) niveles.



Esto nos lleva a concluir que cuando la parte demandante solicitó la licencia de construcción en 2003 para hacer una construcción de tres (3) niveles, en realidad esto ya se había hecho.

Con lo anterior, también podríamos afirmar que la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 no fue realmente ejecutada por los demandantes dentro del término de vigencia de la misma. De hecho, esto es evidente pues con la obtención de esa licencia NO se efectuó demolición total del inmueble y construcción de una nueva edificación de tres (3) niveles.

Además, en dicha licencia se estableció la obligación de cumplir con la inscripción ante una entidad promotora de turismo, en los términos de la Ley 300 de 1996, concretamente, el artículo 61.



Sin embargo, esta obligación tampoco se cumplió pues solo hasta el año 2009 la parte demandante constituyó el establecimiento de comercio denominado “Hotel Morazul”.

Al no ejecutarse la obra dentro del término de vigencia de la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003, y no haber cumplido dentro del paso con el registro del hostel dentro del Registro Nacional de Turismo – RNT, cualquier “derecho adquirido” o “situación jurídica particular” que haya podido generarse con ocasión del otorgamiento de dicha licencia (por ejemplo, el uso comercial para un Hostel – Hotel), perdió su vigencia.

Por otra parte, como se ha manifestado a lo largo de esta contestación, según las inspecciones realizadas por parte de los supervisores de la obra ejecutada por mi poderdante sobre el predio de los demandantes, dicha edificación correspondía a una estructura de dos (2) niveles (así lo acredita la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003) sobre la cual se generó, con anterioridad al año 2003, una ampliación de un nivel adicional la cual presentó graves errores constructivos pues al momento de agregar un tercer nivel, este se apoyó sobre los muros más muros estructurales o de las columnas, como debería ser. De hecho, según lo verificado, sobre el inmueble no se construyó una columna adicional en el frente que sirviera de soporte para el tercer nivel.

Este tercer nivel no se encuentra unido con la estructura original. Técnicamente, los muros no soportan el peso adicional generado por la inclusión de un tercer nivel y al no estar unida este nivel con la estructura original genera unas cargas sobre el resto de la edificación (principalmente en los dos primeros pisos).

Los defectos constructivos de dicho inmueble provocaron las afectaciones al mismo; el desarrollo de la obra de mi poderdante no las generó directamente. Con el desarrollo de la obra, al generarse movimientos de tierra, se puso en evidencia que la estructura del inmueble de los demandantes incumplía con las técnicas de construcción y que, efectivamente, no contaba con una estructura adecuada para una edificación de tres niveles

Esta situación se puso en evidencia de las autoridades locales (Querrela y requerimiento de revisión de estado de edificación contra los demandantes, en los meses de mayo y agosto de 2018, respectivamente) quienes, desafortunadamente no tomaron ningún tipo de acción por haber transcurrido un término superior a tres (3) años desde el momento en que los demandantes realizaron las obras.

Ausencia de autorización para que Grupo Spira SAS realizara actividades preventivas y correctivas sobre el predio para evitar daños mayores

Durante la ejecución de las obras por parte de mi poderdante, siempre estuvo presto a realizar las reparaciones y correcciones sobre el inmueble. Sin embargo, resulta relevante indicar que, con el fin de evitar riesgos mayores en el inmueble de la parte demandante, solicitó en repetidas oportunidades realizó varias recomendaciones a los demandantes para mitigar estos riesgos de afectación, dentro de esto, la realización de apuntalamiento sobre el predio de propiedad de ellos, recomendación que se hizo el 4 de mayo de 2018 y se reiteró por escrito mediante comunicación del 22 de mayo de 2018.

Bogotá, 22 de mayo de 2018

Sra. Margarita Ramírez,

CRA 28ª No. 74 - 69,

Hotel Merazul,

Estimada: cordial saludo.

Según lo conversado el 04 de mayo en donde le expresábamos la importancia de generar "el apuntalamiento de su edificación por medio de pares ubicados principalmente en la zona central y longitudinal de la edificación, esto, con el fin de aliviar las cargas en las áreas que no se encuentran apoyadas y con esto mitigar los movimientos que se han ido presentando en su estructura". reiteramos la importancia de realizarlo adecuadamente y cumpliendo con los requerimientos técnicos con el fin de transmitir las cargas al suelo de las placas que no tiene apoyo vertical, ya que su solicitud es de no realizar la instalación de estos en algunos lugares por razones técnicas esenciales, es importante aclarar que al no cumplir con la instalación de la totalidad de los pares previstos no se está cumpliendo técnicamente y por lo tanto, no se podrá mitigar la gravedad de la debida estructura en su edificio.

Sin embargo, la parte demandante no permitía tomar acciones oportunas. De manera irresponsable, y con el fin de continuar la actividad hotelera (ilegal, por cierto), los demandantes impedían la realización de estas actividades.

Es más, mi poderdante, y la parte demandada realizaron varias reuniones con el fin de poder solucionar de manera directa y amigable este conflicto. Se ofreció la reparación total, la compra del inmueble, el reemplazo por otro pero los demandantes en ninguna ocasión manifestaron una intención real de conciliación sino que, por el contrario, siempre tomaron medidas para retrasar la toma de estas decisiones, llevando al inmueble de su propiedad a un estado peor.

#### Falta de inversión de los recursos entregados por Seguros del Estado para la realización de reparaciones del inmueble a pesar

Es necesario poner de presente a este despacho que sobre el dinero pagado por la aseguradora a los demandantes se desconoce cuál fue la destinación del mismo; no se tiene constancia ni conocimiento que dicho dinero haya sido utilizado por los demandantes para realizar reparaciones u obras dentro del predio de su propiedad; por el contrario, de lo que se tiene conocimiento es que, a pesar de haber recibido dicho dinero, no se realizó ninguna obra sobre dicho inmueble, aumentando bajo su responsabilidad los presuntos daños que se le indilgan a mi poderdante.

Claramente, con esto, los demandantes POTENCIALIZARON EL RIESGO DE AFECTACIÓN SOBRE EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD pues el IDIGER, Diagnóstico Técnico DI-12665 de visita técnica efectuada el pasado 3 de enero de 2019 (que fue aportado por la parte demandante) indicó la necesidad que los demandantes adelantaran acciones de mejoramiento o reparación sobre los elementos que presentaban daños en la edificación.

#### **12. RIESGOS ASOCIADOS (Potenciales daños que se esperarían de no implementar las recomendaciones)**

- De no implementar acciones de mejoramiento y/o reparación sobre los elementos que presentan daños en las edificaciones emplazadas en los predios P1 de la Carrera 20B No 74 – 46, P4 de la Carrera 20A No 74 – 69 y P7 de la Carrera 20A Bis No 74 – 30, en el Sector Catastral de San Felipe en la Localidad de Barrios Unidos, es posible que con el paso del tiempo las condiciones físicas observadas se deterioren en mayor medida.

Los demandantes NO invirtieron el dinero para las reparaciones, como era obvio y necesario, sino que decidieron, por voluntad propia, mantener el estado de afectación, por cierto, provocado por los defectos constructivos de dicho inmueble, tal y como se ha venido sustentando a lo largo de esta contestación.

Realización de actividades comerciales en el inmueble que no se encontraban autorizadas según las normas de ordenamiento territorial vigentes para la época de los hechos – no cumplimiento de requisitos legales para operación de un hotel.





Según este plano, y el propio Decreto 262 de 2010, este Sector estaba catalogado como una Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios.

**UPZ No. 98 LOS ALCÁZARES**  
**LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS**

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES DE INTERÉS CULTURAL CON VIVIENDA EN SERIE
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN
5	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA

El artículo 341 del Decreto 190 de 2004 determina que las Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios corresponden a “Zonas de uso residencial, en las cuales se delimitan las zonas de uso residencial exclusivo y zonas limitadas de comercio y servicios, localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales, las cuales no pueden ocupar más del 30 % del área bruta del sector normativo”.

De manera concreta, el uso para la prestación de servicios turísticos de hospedaje (hotelería) con habitaciones menores a 50 habitaciones NO ESTABA PERMITIDO. A pesar de esto, los demandantes operaban el Establecimiento de Comercio “Hotel Morazul”.

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	SECTOR 1 RESIDENCIAL CON ZONAS DE USOS DE COMERCIO Y SERVICIOS				SECTOR 2 COMERCIO AGLOMERADO				SECTOR 4 COMERCIO AGLOMERADO				SECTOR 5 COMERCIO AGLOMERADO				SECTOR 6 RESIDENCIAL CON ZONAS DE USOS DE COMERCIO Y SERVICIOS			
			SUBSECTORES				SUBSECTOR UNICO				SUBSECTORES				SUBSECTORES				SUBSECTORES			
			I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
INDUSTRIA		Usos Industriales de bajo impacto.					C				C				C							
SERVICIOS EMPRESARIALES	A. SERVICIOS FINANCIEROS	METROPOLITANA	Casas Matrices de: Bancos, corporaciones, bolsa fiducia, crédito, seguros, cooperativas.																			
		URBANA	SUCURSALES DE: bancos, corporaciones, bolsa, crédito, seguros, cooperativas, casas de cambio.																			
		ZONAL	Cajeros automáticos.																			
	B. SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	URBANA	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Fincas raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.																			
		METROPOLITANA	BODEGAS: correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.																			
	C. SERVICIOS DE LOGÍSTICA	URBANA	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.																			
		URBANA	Estacionamientos en superficie.																			
	A. SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.																			
		METROPOLITANA	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL. EN: Hoteles y apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.																			
	B. SERVICIOS TURÍSTICOS	URBANA	Hoteles y apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.																			
C. SERVICIOS ALIMENTARIOS		ZONAL	Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes.																			

B. SERVICIOS TURÍSTICOS	METROPOLITANA	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL. EN: Hoteles y apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.
	URBANA	Hoteles y apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.

Además de lo anterior, como se indicó en la contestación de los hechos de la demanda, la actividad desarrollada en el inmueble, desde el año 2017, era ILEGAL pues la parte demandante NO CONTABA con Registro Nacional de Turismo – RNT lo que, de plano, le impedía desarrollar cualquier actividad hotelera.

Haciendo caso omiso a esto (restricción de uso del suelo y no contar con RNT desde 2017), los demandantes decidieron continuar con la operación hotelera, poniendo en riesgo a los visitantes que se hospedaban ahí.

#### 4.3. FALTA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO EN CUANTO AL DAÑO MATERIAL RECLAMADO (LUCRO CESANTE)

Con la demanda, se está exigiendo el pago de un lucro cesante calculado en las sumas de dinero que el Establecimiento de Comercio “Hotel Morazul” ha dejado de percibir unos ingresos, según la demandante, como consecuencia de los daños generados al inmueble por la obra desarrollada por mi poderdante.

Aun cuando no hay lugar al reconocimiento de estos perjuicios, como se indicará más adelante, es necesario precisar al despacho que la Sra. Margarita Alexandra Ramírez no era la propietaria del Establecimiento de Comercio sino que era, exclusivamente, el Sr. Omar Mora Olmos.

En ese sentido, de reconocerse algún perjuicio relacionado con la operación del Establecimiento de Comercio “Hotel Morazul”, este no procedería a favor de la demandante Margarita Alexandra Ramírez.

#### **4.4. INEXISTENCIA DEL DAÑO – INEXISTENCIA DE LUCRO CESANTE POR DESARROLLO DE ACTIVIDAD ILEGAL**

La parte demandante, dentro de sus pretensiones, está exigiendo el reconocimiento de unos perjuicios correspondientes al lucro cesante (pretensiones 3.2., 3.3., y 3.4.) que corresponden, en términos generales, a las sumas de dinero que éstas dejaron de percibir en el período de enero de 2017 a octubre de 2018 por concepto de alquiler de habitaciones en el hotel, debido a la disminución en la capacidad del hotel por las afectaciones en algunas habitaciones, y las que se han venido generando a partir del mes de noviembre de 2018 hasta la fecha por la no operación del establecimiento de comercio del Hotel Morazul.

Al respecto, es necesario advertir a este despacho que en el inmueble de propiedad de los demandantes, para el momento de presentación de la demanda, **NO FUNCIONABA UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO QUE CUMPLIERA CON LA TOTALIDAD DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA LA OPERACIÓN / PRESTACIÓN DE SERVICIOS HOTELEROS**. Al respecto, es importante hacer una serie de aclaraciones a este despacho:

- El Sr. Omar Mora Olmos, se encontraba inscrito en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el Número de Matricula 01885043.
- El Sr. Mora Olmos, según el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, era propietario del Establecimiento de Comercio denominado “Hotel Morazul”.
- El mencionado Establecimiento de Comercio, Hotel Morazul, se encontraba inscrito y cuenta con No. Matricula 01885046. Según el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el Sr. Mora Olmos era el único propietario del establecimiento. De lo anterior, se puede concluir, que la señora Margarita Alexandra Ramírez NO OSTENTABA LA CALIDAD DE PROPIETARIA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO “HOTEL MORAZUL”.
- El mencionado Establecimiento de Comercio, Hotel Morazul, tenía como actividad principal la 5511 (Código CIU) que corresponde a Alejamiento en Hoteles. De hecho, de la lectura de la demanda, los demandantes, confiesan que la actividad comercial que ellos desarrollan en el inmueble ubicado en la Carrera 20 A No. 74 – 69 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-85931 es la operación de un Hotel.
- El artículo 62 de la Ley 300 de 1996 establece:

**Texto anterior a la modificación del Decreto Ley 2106 de 2019 (22 de noviembre de 2019)**

**ARTÍCULO 62. PRESTADORES DE SERVICIOS TURÍSTICOS QUE SE DEBEN REGISTRAR.** <Artículo modificado por el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006. El nuevo texto es el siguiente:> Son prestadores de servicios turísticos los siguientes:

1. Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas.

2. Las agencias de viajes y turismo, agencias mayoristas y las agencias operadoras.

3. Las oficinas de representaciones turísticas.

4. Los guías de turismo.

5. Los operadores profesionales de congresos, ferias y convenciones.

6. Los arrendadores de vehículos para turismo nacional e internacional.

7. Los usuarios operadores, desarrolladores e industriales en zonas francas turísticas.

8. Las empresas promotoras y comercializadoras de proyectos de tiempo compartido y multipropiedad.

9. Los establecimientos de gastronomía y bares, cuyos ingresos operacionales netos sean superiores a los 500 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

10. Las empresas captadoras de ahorro para viajes y de servicios turísticos prepagados.

11. Los concesionarios de servicios turísticos en parque.

12. Los demás que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determine.

13. Las empresas de transporte terrestre automotor especializado, las empresas operadoras de chivas y de otros vehículos automotores que presten servicio de transporte turístico.

(Subrayas nuestras)

**Texto actual con la modificación del Decreto Ley 2106 de 2019 (22 de noviembre de 2019)**

**ARTÍCULO 62. PRESTADORES DE SERVICIOS TURÍSTICOS.** <Artículo modificado por el artículo 145 del Decreto Ley 2106 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Son prestadores de servicios turísticos:

1. Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas.

2. Las agencias de viajes y turismo, agencias mayoristas y las agencias operadoras.

3. Las oficinas de representaciones turísticas.

4. Los guías de turismo.

5. Los operadores profesionales de congresos, ferias y convenciones.

6. Los arrendadores de vehículos para turismo nacional e internacional.

7. Los usuarios operadores, desarrolladores e industriales en zonas francas turísticas.

8. Las empresas promotoras y comercializadoras de proyectos de tiempo compartido y multipropiedad.

9. Los establecimientos de gastronomía y bares turísticos.

10. Las empresas captadoras de ahorro para viajes y de servicios turísticos prepagados.

11. Los concesionarios de servicios turísticos en parque.

12. Las empresas de transporte terrestre automotor especializado, las empresas operadoras de chivas y de otros vehículos automotores que presten servicio de transporte turístico.

13. Los demás que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determine.

**PARÁGRAFO.** El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determinará los establecimientos de gastronomía y bares que tienen el carácter de prestador de servicio turístico.

(Subrayas nuestras)

- A su vez, el artículo 61 de la Ley 300 de 1996 dispone:

**Texto anterior a la modificación del Decreto Ley 2106 de 2019 (22 de noviembre de 2019)**

**ARTÍCULO 61.** <Artículo modificado por el artículo 33 de la Ley 1558 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo delegará en las Cámaras de Comercio el Registro Nacional de Turismo, en el cual deberán inscribirse todos los prestadores de servicios turísticos contemplados en el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006.

**PARÁGRAFO 1o.** La obtención del registro será requisito previo y obligatorio para el funcionamiento de los establecimientos turísticos.

**PARÁGRAFO 2o.** Las cámaras de comercio, para los fines señalados en el inciso anterior, deberán garantizar un registro único nacional, verificar los requisitos previos a la inscripción o renovación del registro y disponer de un sistema de información en línea para el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

**PARÁGRAFO 3o.** El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo establecerá las condiciones y requisitos necesarios para la inscripción y actualización del Registro Nacional de Turismo y las demás condiciones para el ejercicio de la función por parte de las cámaras de comercio.

**PARÁGRAFO 4o.** El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo procederá a la suspensión automática del Registro Nacional de Turismo de los prestadores de servicios turísticos que no lo actualicen anualmente dentro de las fechas señaladas en la reglamentación y sancionará a quienes estén prestando el servicio sin estar registrados. Durante el tiempo de suspensión del Registro, el prestador, no podrá ejercer la actividad.

**PARÁGRAFO 5o.** El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo solicitará a las Alcaldías Distritales y municipales el cierre temporal inmediato de los establecimientos turísticos hasta tanto los prestadores acrediten estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo o hayan cumplido con la actualización de la inscripción. Para el levantamiento de la medida prevista en este inciso, las autoridades distritales y municipales deberán verificar ante la respectiva cámara de comercio o el Ministerio de Comercio, que el prestador de servicios turísticos ha cumplido con su deber de actualizar el Registro Nacional de Turismo o respectiva inscripción.

**PARÁGRAFO 6o.** Para la reactivación de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, el prestador deberá solicitarla y acreditar la cancelación a favor del Fondo Nacional del Turismo, de un (1) salario mínimo mensual legal vigente en el momento del pago.

(Subrayas nuestras)

**Texto actual con la modificación del Decreto Ley 2106 de 2019 (22 de noviembre de 2019)**

**ARTÍCULO 61. REGISTRO NACIONAL DE TURISMO.** <Artículo modificado por el artículo 142 del Decreto Ley 2106 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo delegará en las Cámaras de Comercio el Registro Nacional de Turismo, en el cual deberán inscribirse todos los prestadores de servicios turísticos contemplados en el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006.

**PARÁGRAFO 1o.** La obtención del registro será requisito previo y obligatorio para el funcionamiento de los establecimientos turísticos.

**PARÁGRAFO 2o.** Las Cámaras de Comercio, para los fines señalados en el inciso anterior, deberán garantizar un registro único nacional, verificar los requisitos previos a la inscripción o renovación del registro y disponer de un sistema de información en línea para el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

**PARÁGRAFO 3o.** El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo establecerá las condiciones y requisitos necesarios para la inscripción y actualización del Registro Nacional de Turismo y las demás condiciones para el ejercicio de la función por parte de las cámaras de comercio.

**PARÁGRAFO 4o.** El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo procederá a la suspensión automática del Registro Nacional de Turismo de los prestadores de servicios turísticos que no lo actualicen anualmente dentro de las fechas señaladas en la reglamentación. **La Superintendencia de Industria y Comercio** sancionará a quienes estén prestando el servicio sin estar registrados. Durante el tiempo de suspensión del Registro, el prestador, no podrá ejercer la actividad.

**PARÁGRAFO 5o.** La **Superintendencia de Industria y Comercio** solicitará a las Alcaldías Distritales y municipales el cierre temporal inmediato de los establecimientos turísticos por la no inscripción o actualización hasta tanto los prestadores acrediten estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo o hayan cumplido con la actualización de la inscripción.

Para el levantamiento de la medida prevista en este inciso, las autoridades distritales y municipales deberán verificar ante la respectiva cámara de comercio que el prestador de servicios turísticos ha cumplido con su deber de actualizar el Registro Nacional de Turismo o respectiva inscripción.

**PARÁGRAFO 6o.** <Ver Notas del Editor> Para solicitar la reactivación de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, el prestador deberá acreditar la cancelación a favor del Fondo Nacional del Turismo, de un (1) salario mínimo mensual legal vigente en el momento del pago.

(Subrayas nuestras)

- **Según lo dispuesto en los artículos antes transcritos de la Ley 300 de 1996, para la prestación de servicios turísticos hoteleros, es OBLIGATORIO contar con el Registro Nacional de Turismo (RNT) y mantenerlo actualizado. De no tenerlo, la actividad que se desarrolle en dicho establecimiento estará por fuera de la Ley, es decir, será ilegal.**
- Por su parte, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1074 de 2015 dispone:

#### **Texto anterior a la modificación del Decreto 229 de 2017**

**Artículo 2.2.4.1.3.1.** De la Actualización Anual del Registro Nacional de Turismo para todos los Prestadores de Servicios Turísticos. El Registro Nacional de Turismo tendrá una vigencia anual y deberá actualizarse dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, sin importar cuál hubiere sido la fecha de la inscripción inicial por parte del prestador de servicios turísticos, salvo que la inscripción se realice dentro del plazo aquí previsto, caso en el cual bastará la inscripción.

La solicitud de actualización deberá quedar radicada ante el Registrador, a más tardar el 31 de marzo de cada año.

El inscrito informará anualmente al Registrador los cambios presentados en su situación jurídica y las mutaciones acaecidas por razón de su actividad comercial o profesional, mediante el diligenciamiento del formulario correspondiente.

*Cuando el cambio modifique la situación jurídica del establecimiento, el inscrito deberá anexar certificado de Cámara de Comercio.*

**Parágrafo 1°.** *Cuando el prestador de servicios turísticos no realice la actualización del Registro dentro del periodo establecido en este artículo, este se suspenderá automáticamente hasta tanto cumpla con esta obligación, lo anterior sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiere lugar.*

*Durante el tiempo de suspensión del Registro, el prestador de servicios turísticos no podrá ejercer la actividad.*

**Parágrafo 2°.** *Las mutaciones que impliquen cambio de propietario o venta del establecimiento de comercio, generan la obligación de actualización inmediata con el cumplimiento de los requisitos que ellas conlleven.*

**Parágrafo 3°.** *Los establecimientos hoteleros y de hospedaje, las agencias de viajes y los restaurantes turísticos deberán informar sobre el cumplimiento del pago de la contribución parafiscal correspondiente al periodo anterior al de la actualización.*

*Los prestadores de servicios turísticos cuyo registro haya sido suspendido automáticamente de acuerdo con lo señalado en el parágrafo 1°, deberán cumplir los requisitos exigidos para cada uno de los periodos no actualizados.*

#### **Texto anterior a la modificación del Decreto 1836 de 2021 – Decreto 229 de 2017**

**Artículo 2.2.4.1.3.1.** *De la actualización del Registro Nacional de Turismo para todos los prestadores de servicios turísticos. El Registro Nacional de Turismo deberá actualizarse dentro del periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de cada año, sin que para ello interese la fecha de la inscripción inicial por parte del prestador de servicios turísticos, salvo que se realice dentro del término aquí previsto, caso en el cual bastará con la inscripción.*

*Parágrafo. La actualización de la inscripción se realizará vía internet, a más tardar el 31 de marzo de cada año.*

#### **Texto actual - Decreto 1836 de 2021 – aplicable para los hechos de la demanda**

**Artículo 2.2.4.1.3.1. Renovación del Registro Nacional de Turismo para todos los prestadores de servicios turísticos.** *El Registro Nacional de Turismo deberá renovarse dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de cada año, sin que para ello interese la fecha de la inscripción inicial por parte del prestador de servicios turísticos, salvo que se realice dentro del término aquí previsto, caso en el cual bastará con la inscripción.*

**Parágrafo.** El prestador de servicios turísticos deberá solicitar la renovación en la plataforma electrónica habilitada por la cámara de comercio correspondiente, a más tardar el 31 de marzo de cada año.

- El artículo 2.2.4.1.3.2 del Decreto 1074 de 2015 indica:

**Artículo 2.2.4.1.3.2. Del incumplimiento en la renovación del Registro Nacional de Turismo.** Cuando el prestador de servicios turísticos no presente la solicitud de renovación del Registro Nacional de Turismo dentro del período establecido, éste se suspenderá automáticamente hasta tanto cumpla con dicha obligación.

Se entenderá cumplida la obligación con la presentación de la solicitud de renovación dentro del periodo establecido, y el prestador de servicios turísticos podrá continuar ejerciendo su actividad mientras la cámara de comercio se pronuncia sobre la solicitud dentro del plazo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.5 de este Decreto.

Si la solicitud de renovación es devuelta por la cámara de comercio, posterior al 31 de marzo, habiendo sido radicada dentro de los plazos de la renovación, la cámara de comercio competente indicará las razones y el prestador podrá subsanarla y reingresarla dentro del término de cinco días sin que sea suspendido el registro. Si pasados cinco (5) días o una vez reingresada la solicitud, la misma no ha sido subsanada, se procederá a la suspensión del respectivo registro.

Durante el tiempo de suspensión del Registro, no podrán funcionar los establecimientos turísticos relacionados, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 300 de 1996. En caso de que se evidencie el funcionamiento de establecimientos turísticos con el registro suspendido, la Superintendencia de Industria y Comercio solicitará a las alcaldías distritales y municipales para que estas ordenen el cierre temporal inmediato de los establecimientos turísticos hasta que el prestador acredite que su Registro Nacional de Turismo se encuentra activo. Esta circunstancia deberá ser verificada ante la respectiva Cámara de Comercio. (subrayas nuestras).

- Según la normatividad colombiana, el Registro Nacional de Turismo (RNT) debe actualizarse de manera anual, en los tres (3) primeros meses de cada año.
- De una consulta efectuada en el Registro Nacional de Turismo (RNT), se tiene que el Hotel Morazul, de propiedad del Sr. Omar Mora Olmos, estuvo registrado bajo el No de Registro 42828. No obstante lo anterior, **actualmente el RNT del Hotel Morazul se encuentra cancelado por no renovación; el último año renovado, según consta en el RUES es el correspondiente al año 2016, es decir, que desde el 2017, año en el que se inició la obra de mi poderdante, el mencionado establecimiento no cuenta con RNT y, por tanto, no podía prestar servicios turísticos hoteleros.**

### Consulta de RNT

Recuerde incluir por lo menos un criterio de búsqueda para habilitar el botón de consulta.

Número RNT:     NIT:     Nombre establecimiento:

No soy un robot 

Número RNT	NIT	Tipo RNT	Nombre del establecimiento	Cámara de Comercio	Dirección	Sub categoría	Fecha de inscripción	Último Año Renovado	Estado de RNT	Sanciones
42828	19177304	ESTABLECIMIENTO	HOTEL MORAZUL	CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA	CR 20 A NO. 74-69	HOTEL			CANCELADO POR NO RENOVAR	No tiene sanciones

Número RNT	NIT	Tipo RNT	Nombre del establecimiento	Cámara de Comercio	Dirección	Sub categoría	Estado de RNT
42828	19177304	ESTABLECIMIENTO	HOTEL MORAZUL	CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA	CR 20 A NO. 74-69	HOTEL	CANCELADO POR NO RENOVAR



## Registro Nacional de Turismo

### INFORMACION DEL ESTABLECIMIENTO

RNT	42828
Estado	CANCELADO POR NO RENOVAR
Ultimo año actualizado	2016
Categoría	ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURISTICO
SubCategoría	HOTEL
Departamento	BOGOTA
Municipio	BOGOTA, D.C.
Dirección comercial	CR 20 A NO. 74-69
Teléfono	3112299934
Celular	2128879
Email	rmargarita591@gmail.com
Total Empleados	0
Departamento Notificación	
Municipio Notificación	BOGOTA, D.C.

Como lo puede evidenciar el despacho, los demandantes se encontraban realizando una actividad claramente ilegal y, lo que es peor aún, están haciendo uso del aparato judicial para exigir la indemnización de unos perjuicios (a título de lucro cesante) por la realización de una actividad ilegal.

Y es necesario advertir que la no renovación del RNT no se debió, en ningún caso, a un hecho atribuible a mi poderdante. Como se ha mencionado a lo largo de esta contestación, la cancelación por no renovación sucedió para el período 2017, es decir,

para ese año no podían operar un hotel y, sin embargo, los demandantes lo siguieron haciendo a sabiendas de las consecuencias legales de la no renovación.

Adicionalmente, no existe tampoco certeza que los demandantes cumplieran con la totalidad de las obligaciones que tanto la Ley 300 de 1996, como el Decreto 1074 de 2015 le exigían a los prestadores de servicios de hospedaje al momento de los hechos, tales como las indicadas en los artículos 2.2.4.4.12.4. (Tarjetas de Registro), 2.2.4.4.12.5. (Registro de Extranjeros y Remisión de información Unidad Administrativa Especial Migración Colombia), entre otras.

Tanto en el año 2017, como 2018, los demandantes continuaron con la operación del hotel y su cierre, tal y como se ha venido manifestando, no se dio por una situación atribuible a Grupo Spira SAS, por el contrario, la culpa de los demandantes (no permitir la realización de reparaciones y correcciones, así como no invertir el valor pagado por la Aseguradora en estas) y el hecho de contar con una edificación que incumplía con la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero, así como con los requisitos técnicos y arquitectónicos para una construcción de tres (3) niveles que realiza una actividad comercial hotelera devinieron en el cierre del inmueble.

#### **4.5. EXCEPCION GENERICA**

Solicito al señor Juez se sirva reconocer oficiosamente cualquier excepción cuyos hechos aparezcan probados en el proceso de conformidad con el artículo 282 del CGP.

### **5. PETICIÓN**

Solicitamos al honorable Despacho que se sirva reconocer la existencia de las excepciones de mérito propuestas, a saber:

- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES AL MOMENTO DE DESARROLLO DE LA OBRA POR PARTE DE GRUPO SPIRA SAS
- CAUSA EXTRAÑA – CULPA DE LA VICTIMA
- FALTA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE MARGARITA ALEXANDRA RAMIREZ FORERO EN CUANTO AL DAÑO MATERIAL RECLAMADO (LUCRO CESANTE)
- INEXISTENCIA DEL DAÑO – INEXISTENCIA DE LUCRO CESANTE POR DESARROLLO DE ACTIVIDAD ILEGAL
- EXCEPCIÓN GENÉRICA

### **6. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Sea lo primero advertir que lo presentado por la apoderada de los demandantes en el acápite de la demanda denominado “juramento estimatorio”, es todo menos una estimación razonada de perjuicios. La parte demandante en ninguno de los cuatro (4) conceptos que relaciona como daños, explicó siquiera tangencialmente cómo obtuvo las

sumas pretendidas en cada concepto, incumpliendo así la carga establecida en el art. 206 del C. G. P.

La Sala Civil del Honorable Tribunal Superior de Bogotá ha sido clara al advertir que para que resulte valido el juramento estimatorio, este debe **expresamente** señalar las razones o fundamentos que llevan a determinar cada una de las cuantías de los daños solicitados. Así, en providencia de fecha 10 de octubre de 2018, el H. Tribunal recordó:

*“La estimación juramentada debe corresponder a una valoración razonada, lo que no significa algo distinto a estar expresamente basada en razones, argumentos, fundamentos o justificaciones, verificables o comprobables”<sup>1</sup>.*

Como la parte demandante no realizó ninguna explicación de cómo determinó las sumas solicitadas a título de daño, resulta claro que no cumplió con la carga procesal consagrada en el art. 206 del C.G.P., resultando entonces imposible que el “juramento estimatorio” presentado por esta pueda surtir los efectos de un medio de prueba.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, me permito en todo caso objetar el supuesto “juramento estimatorio” presentado por la parte demandante, en los siguientes términos:

**a. Objeción respecto de los daños relacionados con el saldo pendiente para realizar demolición y reconstrucción del inmueble (pretensión 3.1.)**

La parte demandante considera que la única opción viable sobre el inmueble es la demolición y reconstrucción del inmueble y argumenta que hay un saldo pendiente por pagar, saldo que calcula luego de descontar el valor pagado por la Aseguradora sobre un presupuesto de obra que no tiene el más mínimo sustento. Este presupuesto no corresponde a una cotización efectuada por una constructora, un arquitecto o un profesional de construcción; tampoco existe una estimación sustentada del costo de los materiales.

Lo anterior, sin perjuicio que la parte demandante no dispuso el dinero pagado por la aseguradora para adelantar obras correctivas sobre su predio. En conclusión, la parte demandante no aportó ni una sola prueba tendiente a acreditar los valores relacionados en el presupuesto de obra.

**b. Objeción respecto de los daños relacionados como lucro cesante – valores dejados de percibir entre enero de 2018 y octubre de 2018 (pretensión 3.2.).**

Al igual que como sucede con el literal anterior, no se presenta ni una sola prueba que acredite el valor reclamado. La estimación que se hace del perjuicio parte de supuestos y afirmaciones del demandante pero no se evidencia un sustento claro de cuál fue la disminución de la ocupación del hotel, y mucho menos un nexo causal entre esto y las obras desarrolladas por mi poderdante. Tampoco se sustenta de dónde salen las cifras reclamadas.

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Bogotá. Sala Civil. Expediente 11001310300320180011800. Auto de fecha 10 de octubre de 2018.

Además, como se ha mencionado a lo largo de esta contestación, la actividad de prestación de servicios hoteleros estaba siendo desarrollada por los demandantes de manera ILEGAL, por lo que no tiene sentido el reconocimiento de unos perjuicios que provienen de una actividad ilícita.

- c. Objeción respecto de los daños relacionados como lucro cesante – valores que se dejaron de percibir por la no operación del hotel desde noviembre de 2018 (pretensiones 3.3. y 3.4.)

El análisis parte de una proyección (estimación) efectuada por la misma parte demandante, sin material probatorio que soporte o acrediten las cifras ni las estimaciones. No existe una certeza (prueba documental) que demuestre cuáles son los valores de las habitaciones.

Además, como se ha mencionado a lo largo de esta contestación, la actividad de prestación de servicios hoteleros estaba siendo desarrollada por los demandantes de manera ILEGAL, por lo que no tiene sentido el reconocimiento de unos perjuicios que provienen de una actividad ilícita.

## **7. PRUEBAS**

### **7.1. DOCUMENTALES**

**7.1.1. Solicitamos al Despacho que tenga como pruebas documentales los documentos anexados por la Demandante en su libelo de demanda que se encuentran identificados bajo la siguiente numeración:**

Documentales Relativas a la relación entre las partes

1, 2, 3, 4, 5.

Documentales Relativas al daño causado

1, 2, 3, 4, 6, 7, y 8

**7.1.2. Solicitamos al juez que tenga como pruebas documentales los siguientes documentos que acompañamos a este escrito:**

- a. Carta dirigida a los demandantes del 01-10-2019 (Carta a Hotel Morazul\_01-10-2019) - 1 Folio
- b. Comunicación dirigida a los demandantes informando reparaciones efectuadas (Entrega de reparaciones\_23-05-2018) – 3 Folios
- c. Comunicación dirigida a los demandantes (Solicitud de apuntalamiento al Hotel Morazul 22-05-2018) – 1 Folio
- d. Comunicación dirigida a los demandantes informando reparaciones efectuadas (Entrega de reparaciones hab 301 \_07-05-2018) – 3 Folios

- e. Comunicación dirigida a los demandantes para realización apuntalamiento (Carta de confirmación para hacer apuntalamiento\_05-05-2018) – 1 Folio
- f. Comunicación dirigida a los demandantes informando reparaciones efectuadas (Entrega de reparaciones\_25-04-2018) – 2 Folios
- g. Comunicación dirigida a los demandantes informando reparaciones efectuadas (Entrega de reparaciones 27-12-2017) – 2 Folios
- h. Copia Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero (Licencia de construcción\_09-08-2003) – 2 Folios
- i. Requerimiento de revisión del estado del Hotel Morazul\_08-05-2018 – 1 Folio
- j. Requerimiento revisión del estado Hotel Morazul 13-08-18 – 1 Folio
- k. Acta de audiencia 07-05-2019 de la Inspección de Policía 12 D de Barrios Unidos – 10 folios
- l. Querrela de fecha 15-05-2018 presentada por Grupo Spira SAS (Querrela\_15-05-2018) – 2 folios
- m. Acta de audiencia de fecha 19-07-2019 por querrela presentada por Grupo Spira SAS (Acta de audiencia\_19-07-2019) – 2 Folios
- n. Póliza de Seguro constituida por Grupo Spira SAS (Poliza de seguro todo riesgo\_24-01-2017) – 2 Folios
- o. Contrato de transacción siniestro N° 10189 de fecha 21-12-2018 – 5 folios
- p. Diagnóstico Técnico DI-11538 expedido por el IDIGER de fecha 24-04-2018 (Remisión diagnóstico técnico \_20-05-2018) – 10 Folios
- q. Acta de Vecindad suscrita por las partes – 2 Folios
- r. Contrato Cesión Posición Contractual Spira - Inmobiliaria MW – 2 Folios
- s. Plancha 2 de Usos Permitidos UPZ 98 – 1 Folio
- t. Documento de Usos de Suelo Inmueble demandantes – 6 Folios
- u. CERTIFICADO DE TRADICION - MATRICULA 50C-85931
- v. CERTIFICADO DE TRADICION - MATRICULA 50C-10330
- w. CERTIFICADO DE TRADICION - MATRICULA 50C-58484
- x. Matrícula Mercantil Omar Mora
- y. Matrícula Mercantil Hotel Morazul
- z. Concepto Jurídico Uso Suelo - KR 20 A 74 69

## **7.2. ALCANCE PROBATORIO DE PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE.**

7.1. Solicito a este despacho, no les reconozca valor probatorio a las pruebas aportadas por la parte demandante identificadas en la demanda bajo la siguiente numeración:

### Documentales Relativas al daño causado

5.

### Pruebas relativas al daño causados por parte de Acción Sociedad Fiduciaria, Fideicomiso Parqueo Centro Educativo San Felipe; Grupo Spria SAS, Inmobiliaria MW SAS

5, 6, 7, y 8

Hago esta solicitud en la medida que estas pruebas enlistadas no se encuentran aportadas en el expediente (en la documentación física ni en la digital)

**7.2.** Solicito a este despacho, no les reconozca valor probatorio a las pruebas aportadas por la parte demandante identificadas en la demanda bajo la siguiente numeración:

Pruebas relativas al daño causados por parte de Acción Sociedad Fiduciaria, Fideicomiso Parqueo Centro Educativo San Felipe; Grupo Spria SAS, Inmobiliaria MW SAS

1 y 2

Hago esta solicitud en la medida que dichas pruebas, a la luz del C.G.P., resultas improcedentes e inconducentes en la medida que corresponde a archivos con estimaciones elaborados por la parte demandante sólo para la presentación de la demanda pero que, en esencia, no corresponden a pruebas ni contienen ningún sustento que le permitan dar algún valor probatorio.

### **7.3. DECLARACIONES**

#### **7.3.1. INTERROGATORIO DE PARTE**

- a. Solicito al Señor Juez fijar fecha y hora para practicar interrogatorio de parte al Sr. Omar Mora Olmos.
- b. Solicito al Señor Juez fijar fecha y hora para practicar interrogatorio de parte a la Sra. Margarita Ramírez Forero.
- c. Solicito de igual forma que, respecto de los demás interrogatorios de parte solicitados y decretados a favor de la parte demandante, me sea permitido formular preguntas a fin de demostrar y/o corroborar los hechos que sustentan las excepciones de mérito propuestas.

#### **7.3.2. TESTIMONIALES**

- a. Solicito al Señor Juez fijar fecha y hora para practicar testimonio a David Roa Casas, C.C. No. 1032436174 para que conteste las preguntas que formularé verbalmente o por escrito acerca de los hechos del sub-examine. Este testimonio tiene por objeto demostrar y/o corroborar los hechos que sustentan las excepciones mérito y en particular que Grupo Spira SAS en ningún momento incumplió sus obligaciones, ni que los daños en la edificación de propiedad de los demandantes fueron provocados con ocasión del desarrollo de la obra por mi poderdante. La citación puede ser dirigida al siguiente Email: [gerencia@empalmeingenieria.com](mailto:gerencia@empalmeingenieria.com). Teléfono: 3208095246.
- b. Solicito al Señor Juez fijar fecha y hora para practicar testimonio a Sergio Raúl Espejo Niño, C.C. No. 79.789.131 (interventor de la obra) para que conteste las preguntas que formularé verbalmente o por escrito acerca de los hechos del sub-examine. Este testimonio tiene por objeto demostrar y/o corroborar los hechos que sustentan las excepciones mérito y en particular que Grupo Spira SAS en ningún momento

incumplió sus obligaciones, ni que los daños en la edificación de propiedad de los demandantes fueron provocados con ocasión del desarrollo de la obra por mi poderdante. La citación puede ser dirigida al siguiente Email: [sergio.espejo@gesticivil.com](mailto:sergio.espejo@gesticivil.com) - [srespejo@hotmail.com](mailto:srespejo@hotmail.com). Teléfono: +34633115191.

- c. Solicito al Señor Juez fijar fecha y hora para practicar testimonio a Victoria Eugenia Valencia Salgado, C.C. No. 30.4040.758 (residente de obra) para que conteste las preguntas que formularé verbalmente o por escrito acerca de los hechos del sub-examine. Este testimonio tiene por objeto demostrar y/o corroborar los hechos que sustentan las excepciones mérito y en particular que Grupo Spira SAS siempre estuvo atento a ejecutar las reparaciones sobre el inmueble de los demandantes. La citación puede ser dirigida al siguiente Email: [vickivalencias@gmail.com](mailto:vickivalencias@gmail.com). Teléfono: 3013716888.
- d. Solicito al Señor Juez fijar fecha y hora para practicar testimonio a Marco Javier Suárez, C.C. No. 79294978 (Ingeniero Estructural) para que conteste las preguntas que formularé verbalmente o por escrito acerca de los hechos del sub-examine. Este testimonio tiene por objeto demostrar y/o corroborar los hechos que sustentan las excepciones mérito y en particular que Grupo Spira SAS en ningún momento incumplió sus obligaciones, ni que los daños en la edificación de propiedad de los demandantes fueron provocados con ocasión del desarrollo de la obra por mi poderdante. La citación puede ser dirigida al siguiente Email: [mailto:estructurales@yahoo.es](mailto:mailto:estructurales@yahoo.es). Teléfono: 3107959986
- e. Solicito al Señor Juez fijar fecha y hora para practicar testimonio a Carlos Restrepo, C.C. No. 79'154.926 (pilotaje y pantallas) para que conteste las preguntas que formularé verbalmente o por escrito acerca de los hechos del sub-examine. Este testimonio tiene por objeto demostrar y/o corroborar los hechos que sustentan las excepciones mérito y en particular que la obra adelantada por mi poderdante se hizo en cumplimiento de los planos arquitectónicos, estructurales y estudios de suelos. La citación puede ser dirigida al siguiente Email: [mailto:crestrepo@eyr.com.co](mailto:mailto:crestrepo@eyr.com.co). Teléfono: 3173002834.

#### **7.4. DICTAMEN PERICIAL**

Solicito señor Juez, se sirva decretar una prueba pericial con la designación de un perito arquitecto o ingeniero civil, para que realice una inspección física sobre el inmueble de propiedad de los demandantes, como parte también del desarrollo de la inspección judicial solicitado por la apoderada de la parte demandante, y a partir de esto dictamine sobre los siguientes asuntos relevantes para este proceso:

- Constatación del momento en que se realizó la construcción del tercer nivel en la edificación de los demandantes.
- Verificar si las obras ejecutadas sobre el inmueble de los demandantes se realizaron en cumplimiento de lo dispuesto en la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero
- Verificar si la construcción del tercer nivel del inmueble de los demandantes cumple con los requisitos técnicos requeridos, concretamente, verificar si este tercer nivel se apoyó sobre los muros más no en muros estructurales o en las columnas y si cuenta

con todas las columnas de apoyo necesarias para soportar la carga de este nivel adicional.

Desde la notificación del auto que decreta esta prueba, hasta la diligencia de posesión del perito y durante esta misma, me reservo la facultad de ampliar el cuestionario que deberá ser rendido por el Señor Perito.

Teniendo en cuenta la imposibilidad de mi poderdante para realizar las respectivas tomas de medidas sobre el inmueble de propiedad de la sociedad demanda, solicitamos a este despacho que proceda con el decreto de dicha prueba y que el perito que sea designado, proceda con la elaboración del dictamen con base a la inspección y verificación de medidas que se efectúe en dicho inmueble

## **7.5. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS**

Solicito a este despacho, en virtud de lo dispuesto en el artículo 265 del C.G.P., que oficie a la parte demandante para que exhiba, en la oportunidad que indique a este despacho, los siguientes documentos:

1. Anexos de la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero, concretamente los planos aprobados para el otorgamiento de la licencia.
2. Diseño Estructural y Estudio de suelos efectuados para la construcción de la obra según la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero.
3. Licencia de Construcción, con sus respectivos anexos, que los demandantes hayan obtenido para la realización de la ampliación del tercer nivel, ejecutada con anterioridad al año 2003.
4. Documentos que constaten el desarrollo de las obras de ampliación del tercer nivel en el predio de los demandantes.
5. Documentación soporte relacionada con la inscripción inicial en el Registro Nacional de Turismo, o ante la Entidad Competente al momento del registro.

Esta solicitud de exhibición de documentos se hace con el fin de probar los hechos objeto de las excepciones de mérito presentadas, de manera especial, de constatar que las obras realizadas para la ampliación de un tercer nivel no cumplen con los requisitos técnicos exigidos y, mucho menos, con las reglas indicadas en la Licencia de Construcción L.C. 03-3-0853 del 10 de octubre de 2003 expedida a favor de Omar Mora Olmos y Margarita Ramírez Forero.

## **8. ANEXOS**

8.1. Anexamos los documentos relacionados en el acápite de pruebas, que no han sido aportados por otras partes.

## **9. NOTIFICACIONES**

Mi representada y el suscrito recibiremos notificaciones en:

Dirección: Calle 67 D No. 62-30 Apto 102. Bogotá D.C.,  
Correo electrónico: [nfernandez@integracgl.com](mailto:nfernandez@integracgl.com)  
Teléfono: 3104850145

Cordialmente,



**Firma Electrónica**  
2022-03-11 19:43:20 +00:00  
NICOLÁS FERNÁNDEZ DE CASTRO  
CC. 80205337  
<https://301.fyi/VPV30qF>

---

**NICOLÁS FERNÁNDEZ DE CASTRO PEÑUELA**  
C.C. 80.205.337 de Bogotá  
T.P. 157.632 del C.S. de la J.



