



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO
CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3°, OFICINA 207
EDIFICIO VIRREY – BOGOTÁ

Expediente No. 2013-0735

Bogotá, veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020).

Con el fin de continuar con el trámite del presente asunto, y teniendo en cuenta el estado en que se encuentra el Juzgado **DISPONE**:

1°.- AVOCAR el conocimiento de la presente acción ordinaria.

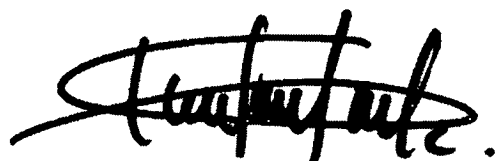
2°.- Del dictamen pericial allegado por el experto señor **GUSTAVO CAICEDO LOZANO** se corre traslado a las partes por en término de tres (3) días (numeral 1, artículo 238 del C.P.C.), por lo cual una vez se surta lo referente al dictamen se fijaran los honorarios deprecados a folio (182).

NOTIFIQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 021 en el día
de hoy ° 27 de Agosto de 2020.



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria

367
1

DICTAMEN PERICIAL

308
2

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ
D.C.
JUZGADO DE ORIGEN 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
DC.
ACUERDO No. PASSA 15-10414

REFERENCIA: PROCESO ORDINARIO No 7-2013-00735

DEMANDANTE: ALIRIO GONZALEZ JIMENES Y
ROSALBA URRIAGO URRIAGO

DEMANDADO: CONMIL S.A. (Hoy PRODESA & CIA S.A.)

Noviembre 07 de 2019

CONTENIDO

CARATULA.

PORTADA.

COONTRAPORTADA.

CONTENIDO.

INTRODUCCION.

HECHOS.

PRETENCIONES.

PRESENTACION.

IDONEIDAD DEL PERITO.

INFORME PERICIAL.

PROCEDIMIENTOS Y RESULTADOS.

CONCLUSIONES.

RESEÑA FOTOGRAFICA.

DOCUMENTOS.

SOPORTES IDONEIDAD.

PLANOS.

4
310

INTRODUCCION

Este dictamen se basa en un INFORME, sobre el cual emito una opinión profesional, objetiva y justificada, para que sirva para coadyuvar a dirimir las controversias entre las partes. En el proceso de elaboración de este trabajo se tuvo en cuenta los escritos allegados al expediente y dentro de ellos las actuaciones de la Secretaria del Hábitat, los planos, la demanda, contestación de la demanda, el acta de conciliación, contrato de fiducia, licencia de construcción etc., que me servirán como herramientas técnicas que conducirán establecer la verdad de los hechos manifestados y aquí denunciados por el demandante.

Por solicitud del apoderado del demandante, se me nombró como perito de la lista de auxiliares de la justicia, para que realice un estudio técnico donde se determine si cumplieron con las normas y procedimientos de diseño y construcción para los garajes No. 353 y 354 y depósito No.187 correspondiente al apartamento 701, de la torre 3 de la tercera fase de la primera etapa, y segunda fase de la tercera etapa, del conjunto residencial salitre alto reservado, localizados dentro del predio demarcado con la nomenclatura urbana No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C., identificado respectivamente el apartamento, con matrícula No. 50C- 1839287, garaje No. 353, No. 50C-1812749, garaje No. 354, matrícula No. 50-1812750 y Depósito No. 187, con matrícula No. 50C-1839262 de la oficina de registro de instrumentos públicos, a lo cual estaré presto con imparcialidad, honestidad y justicia, a investigar los hechos con el propósito de ayudar a resolver el litigio que en este momento me ocupa.

Para la realización de este informe se procedió a convocar a la parte demandante, para inspeccionar el lugar de los hechos, quien es el que posee los derechos sobre los inmuebles afectados y quien puede permitir el ingreso para la inspección ocular de los parqueaderos y depósito, del apto 701 de la torre 3, de la tercera fase de la primera etapa y segunda fase de la tercera etapa, del conjunto residencial salitre alto reservado, donde se pudo observar la señalización de los parqueaderos 353 y 354 que quedan frente a dos columnas y posiblemente está mal trazada la señalización, toda vez que al parquear los automotores, la puerta por donde se baja el conductor no permite mayor abertura para que este salga del vehículo. De igual manera se observó que hay perturbación ocasionada por la demandada, por el imposible el acceso

5
311

al depósito No. 187, toda vez que al utilizar las zonas comunes de circulación para entrar o sacar materiales del depósito, no se puede hacer libremente por que debe pasar por los parqueaderos 347 y 348, por tanto no permite el uso y goce y disfrute adecuado del depósito. También se tomaron fotos en los sitios donde están focalizados las perturbaciones, (reseña fotográfica).

Se obtuvo material documental por parte del demandante como son; certificados de tradición y libertad, copias de la manzana catastral, copias de planos arquitectónicos etc.

Todos los anteriores documentos que hacen parte del expediente y este trabajo pericial servirán para conceptuar, sobre el asunto y absolver los cuestionamientos que hacen los apoderados del demandante y demandado, y poder concluir sobre el caso objeto de pericia.

Espero que al finalizar el trabajo pericial se haya podido satisfacer los requerimientos solicitados en él y que mi intervención como auxiliar de la justicia haya servido para lograr obtener el equilibrio de la balanza de la justicia.

HECHOS

Por demanda ordinaria de mayor cuantía, interpuesta por parte del Sr. ALIRIO GONZALEZ GIMENEZ, Y LA Sra. Rosalba urriago, mayores de edad y vecinos de esta ciudad identificado con la C.C. No. 79.372.780 expedida en Bogotá y C.C. No. 52.498.812 expedida en Bogotá respectivamente, propietarios del apartamento, con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1839287, garaje con matricula inmobiliaria No. 353, No. 50C- 1812749, garaje No. 354, con matrícula inmobiliaria No. 50-1812750 y Deposito No. 187, con matricula inmobiliaria No. 50C-1839262, ubicado en esta ciudad de Bogotá, dentro del predio demarcado con la nomenclatura urbana No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C., contra la sociedad vendedora y a la vez fideicomitente constructora denominada CONML S.A.S. CON Nit. 800.200.598-2 DEL FIDEICOMISO SALITRE III No. 34-1911 con domicilio en Bogotá D.C., representada legalmente por la Sra. VERONICA DELGADO KLING, mayor de edad y vecina domiciliada en Bogotá D.C. o por quien haga sus veces, para que respondan por los siguientes hechos:

6
312

1.- Los señores, ALIRIO GONZALEZ GIMENEZ Y ROSALBA URRIAGO URRIAGO, celebraron con la sociedad vendedora CONMIL S.A. HOY PRODESA LTDA & CIA, DEL FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-19911. Promesa de compraventa de fecha 15 de Febrero de 22012, sobre 4 bienes inmuebles que estuvieron conformados por; el Apto 701 de la torre 3, de la tercera fase, de la primera etapa y segunda fase de la tercera etapa, y los garajes No. 353 y 354 de la segunda fase de la primera etapa, segunda fase de la segunda etapa y primera fase de tercera etapa y del depósito No. 187 de la tercera fase de la primera etapa y 2 fase de la tercera etapa del conjunto residencial salitre alto reservado, localizados dentro del predio demarcado con la nomenclatura urbana con el No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C., identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C- 1839287, garaje No. 353, No. 50C- 1812749, garaje No. 354, matrícula No. 50-1812750 y Depósito No. 187, con matrícula No. 50C-1839262 de la oficina de registro de instrumentos públicos,

2.- A nivel de la cláusula cuarta (4), de la promesa de compraventa, se pactó como precio global de los antedichos cuatro (4) inmuebles, la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (37.000.000), MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA, que fueron totalmente cancelados a entera satisfacción de CONMIL S.A., por el señor ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ, antes de producirse la firma de la escritura pública el 27 de julio de 2012 en la notaria 47 del círculo de Bogotá y la entrega real y material de los mismos.

3.- La cláusula sexta (6) , de la aludida promesa estipulaba que, la prominente compradora, aceptaría los planos y las modificaciones que realizara la prominente vendedora CONMIL S.A. HOY PRODESA S.A. & CIA, dejando allí sentado que se conocían y se aceptaban los diseños, planos y acabados, materiales y demás especificaciones técnicas, de la unidad privada de vivienda objeto del contrato y del conjunto del cual formaba parte, obligándose a respetarlos a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

4.- El párrafo uno (1) de la cláusula SEXTA (6), faculta expresamente a la prominente vendedora CONMIL S.A. HOY PRODESA S.A. & CIA, en su calidad de constructora, para introducir modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles urbanísticos, constructivos y de acabados, materiales, etc., propuestos por la prominente vendedora a lo largo de todo el proceso de

preventa y venta de manera específica dentro del contrato, tanto para la unidad de dominio privado objeto de la promesa, como para el conjunto del cual forma parte, que se estimaran indispensables o necesarios por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento en el proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre por que el área y las demás características originales del proyecto fueran respetadas al máximo y para que los cambios que resultaran armónicos con el proyecto inicial y no entrañaran disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que fueron aceptados por la partes hasta el momento de suscripción de la promesa.

5.- El anterior párrafo añade que; tal autorización incluye, por lo tanto, la facultad de la prominente vendedora de introducir cualquier modificación al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, a que se refiere la cláusula octava de dicho contrato, y resultara indispensable como consecuencia de los cambios introducidos al conjunto y/o a la unidad privada objeto del mismo, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades distritales competentes, de ser necesarias.

6.- Las fases de venta y preventiva de los inmuebles, escogidos y adquiridos por el Señor González Jiménez y su compañera Rosalba Urriago Urriago, se llevó a cabo con base en planos y maquetas, o sea, la selección de los cuatro (4) inmuebles, se efectuó con base en los modelos para exhibición propuestos por CONMIL S.A. HOY PRODESA S.A. & CIA., a los cuales se les dio credibilidad en virtud del principio de buena fe en los negocios.

7.- Bajo este panorama de sucesos y condiciones, la entrega de los cuatro (4) inmuebles se formalizó el seis (6) de Octubre de 2012. En la fecha indicada, los señores ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ Y ROSALBA URRIAGO URRIAGO, luego de revisar los bienes devolvieron las llaves de acceso por intermedio de la firma PRODESA, gestora de negocios de CONMIL S.A.S. Y DEL PATRIMONIO AUTONOMO SALITRE III No. 3-1911, al comprobar que por factores de estrechez, los parqueaderos 353 y 354, y el depósito 187, no cumplían con las más elementales condiciones urbano-arquitectónicas y técnicas.

8.- Los inconvenientes radicaban en que, para el caso de los estacionamientos, la sociedad vendedora, incurrió en irregularidades de diseño debido a la falta de dotación de espacios adecuados, ya que no se dejó el campo suficiente y necesario entre bordillo y bordillo para aparcar y desaparcarse los autos, o sea, no se dejaron suficiente y adecuadamente demarcadas en el piso, las áreas de anchura necesarias e idóneas que la moderna arquitectura denomina *plazas de aparcamiento*, las cuales deben permitir un cómodo parqueo sin que queden por fuera las partes delantera y trasera de los vehículos, y para que además puedan descender el conductor y los pasajeros por cualquiera de los costados de cada uno de los respectivos dos (2) garajes, es decir, descender con toda holgura.

8. En tratándose de un conjunto de edificios multifamiliares, y considerando el tipo de estrato social que actuaba como promitente comprador de las unidades privadas de vivienda, los constructores también **debieron haber calculado y proyectado** que, si muchos de los adquirentes o usuarios de garajes, inclusive podían ser dueños hasta de dos (2) vehículos particulares, y dos (2) sitios de parqueo, ellos necesariamente no tenían por qué acogerse o someterse a la medida de los mini-autos o los pequeños carros que suele utilizar gran parte de la clase media bogotana: Atos, Chevrolet Spark, Aveo GT Emotion, Renault 4, Volkswagen, Corsa, Twingo, etc.
9. Debido a tan grave inconveniente, no cupieron con la suficiente holgura los dos (2) vehículos de uso particular de propiedad de los señores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRIAGO.
10. Aparte de lo anterior, en el caso del cuarto de depósito se vulneraron las normas sobre integración, conjunto y armonía en materia de construcciones, dado que forzaron a los compradores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRIAGO, a crear de modo indefinido una incómoda y abusiva servidumbre de paso con los otros copropietarios colindantes, quienes no están en el deber de soportarla. Todo esto acontece, por el factor de estrechez en los diseños fijados y construidos.
11. Como agravante se presenta que, el cuarto de depósito (187) quedó localizado a treinta y dos (32) largos pasos de distancia de los sitios de parqueo, en un lugar casi inaccesible, extremadamente oculto y angosto, donde para moverse hay que hacer una incómoda línea quebrada, bajo la constante zozobra de

llegar a rayar o tumbar los espejos de los otros carros de las zonas colindantes, quienes también están afectados por la misma anomalía. En el lugar, es por lo tanto riesgoso, trasladar un mueble, un colchón, un soporte o inclusive los largueros o las tablas de una cama.

12. Y es que en el trazado de los dos (2) parqueos fue tanta la transgresión urbano-arquitectónica, que es casi imposible maniobrar o ejecutar los radios de giro de 90 grados, indispensables para introducir los vehículos particulares en cada puesto, quedando completamente encajonados los vehículos unos contra otros, lo que hace impráctico su uso. En tal estado de cosas, no se podrá abrir siempre de manera confiada las puertas de los autos; en ocasiones tocará hacer maromas; o contar con la suerte de que un carro grande no se parquee justo al costado. Las circunstancias hacen prever que los principales afectados con la inmovilidad serán los adultos mayores y los niños
13. Las fotografías que tomó el señor GONZÁLEZ JIMÉNEZ demuestran que los reparos formulados a CONMIL S.A.S. antes de la entrega del apartamento, tenían validez, y se nota sin mayor dificultad que, inclusive cometieron el desafuero de vender como área, dentro del trazado de uno de los estacionamientos, la zona común de un muro que queda enfrentado justo contra la puerta de salida del conductor y del copiloto o compañero de cabina de uno de los carros, contraviniendo las normas más elementales de propiedad horizontal que enseñan que dichas áreas son inajenables e inalienables y que son en común y proindiviso de la copropiedad (art. 19, Ley 675 de 2001).
14. En materia de construcciones el tamaño y la forma de un espacio para maniobrar dentro de un aparcamiento, depende de la clase de vehículos que se utilicen y de su función en el tejido urbano, de tal manera que a veces es difícil recomendar un tipo de validez universal para elegir un determinado sistema de giro, máxime si las plazas de parqueo están delimitadas por muros o pilares, como es el caso de los garajes 353 y 354 que les tocó a los señores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRAGO, donde lo más recomendable hubiera sido que la anchura se aumentara por lo menos 10 centímetros para cada lado que presentara estos obstáculos.
15. Debido a los anteriores defectos se vulneraron reglas sobre bienes comunes esenciales y no esenciales que están previstos en la Ley 675 de 2001, y además se desconoce de facto, el objeto de la propiedad horizontal, que como

se sabe, consiste en la administración y correcto uso de los bienes y servicios comunes, que se manejan para el interés común de los propietarios de los bienes privados, y para cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

16. Es de resaltar que los bienes comunes (entre los cuales se encuentran *los muros*), pertenecen en común y proindiviso a los propietarios, pero la vendedora y constructora CONMIL S.A.S., a causa del pésimo diseño que adoptó para los dos (2) garajes y el depósito (187) ya enunciados, actualmente están induciendo al señor ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y a su familia, a transgredir indefinidamente disposiciones que son de obligatorio cumplimiento en el campo de la propiedad horizontal.
17. De acuerdo al relato, resulta demasiado evidente que en la actividad de construcción y diseño de los referidos garajes, los vendedores y constructores ignoraron las reglas sobre cupos de estacionamiento y las condiciones urbano-arquitectónicas y técnicas para estacionamientos en zonas para vivienda urbana o residencial.
18. Por las anteriores razones, el señor GONZÁLEZ JIMÉNEZ mediante comunicaciones de fechas 14 de agosto y 11 de septiembre de 2012 requirió a CONMIL S.A.S. con respecto a las citadas anomalías, y lo hizo buscando agotar la fase de *arreglo directo y amigable composición* ante la CÁMARA DE COMERCIO sede Salitre, pero las entidades no le prestaron la menor atención. En vista de tanta desidia, los compradores recibieron los inmuebles tal y como estaban el día 6 de octubre de 2012.
19. No pasa inadvertido que, el contrato de promesa de compraventa del 15 de febrero de 2012 exhibe una cláusula VIGÉSIMA TERCERA sobre solución de conflictos que señala en su parte final que, si no son posibles el ARREGLO DIRECTO ni la AMIGABLE COMPOSICIÓN, *"las partes quedan en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure"*.
20. Según lo establecido en el texto del PARÁGRAFO dos (2), de la CLÁUSULA SÉPTIMA que aparece en la promesa de compraventa del quince (15) de febrero de 2012, celebradas respectivamente entre la sociedad vendedora CONMIL S.A.S. del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, y los

11
317

compradores señores ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIAGO la anterior entidad *resulta obligada a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios, los cuales se traducen en una forma de incumplimiento que está claramente prevista a nivel contractual con toda anticipación.*

21. La promesa de compraventa exhibe una CLAUSULA PENAL por el equivalente a la suma de SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$73'340.000.00), que representa un cálculo anticipado por los daños y perjuicios que una parte causara a la otra por el incumplimiento contractual, localizable como cláusula vigésima cuarta del aludido contrato.

Esta cláusula también libera y faculta a los compradores para demandar a los obligados ante la justicia ordinaria.

22. Por toda esta problemática, o sea, por la estrechez en los diseños, el día 6 de septiembre de 2012, el señor ALIRIO GONZÁLEZ y su compañera marital la señora ROSALBA URRIAGO, de igual manera comunicaron la situación a la ADMINISTRACIÓN de la copropiedad buscando algún tipo de solución colectiva, pero tampoco se consiguió respuesta.

23. Doña ALEXANDRA PERILLA, representante de la copropiedad, les dijo que los problemas arquitectónicos de los parqueaderos recibidos de CONMIL S.A.S., actualmente ya eran prácticamente imposibles de resolver, y que lo mejor que podían hacer, era recibirlos tal y como estuvieran, o sea, con sus defectos de diseño, ya que de llegarlos a cambiar, se variarían los coeficientes de todos los copropietarios llevando a que se modificaran los parqueaderos para discapacitados y visitantes o las zonas de ambulancias de los sótanos.

24. Considerando que CONMIL S.A.S., luego de sus exitosas ventas podía "evadirse" mediante la figura de la CESIÓN (cláusula DÉCIMA QUINTA de la promesa), o quedar como una simple sociedad de papel inscrita al estilo de muchas otras fantasmales que figuran ante la CÁMARA DE COMERCIO, escapando a sus responsabilidades y escudándose en leoninos e inatacables contratos de fiducia mercantil, o valiéndose de la mampara legal de los patrimonios autónomos, los señores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRIAGO, aceptaron el apartamento, los dos (2) garajes y del cuarto de depósito (187) como cuerpo cierto.

12
318

25. Cuando se averiguó en el año 2012 por las tarifas para agotar la amigable composición con CONMIL S.A.S. en la CÁMARA DE COMERCIO de Ciudad Salitre, les informaron que dicho trámite les costaría aproximadamente entre \$12 y \$20 millones de pesos, pero les advirtieron que el pago de ese dinero no garantizaba nada, pues no lo retomaban. Esta averiguación no obstante, se efectuó más por exceso que por defecto, puesto que CONMIL S.A.S., se ha rehusado -como dijimos- a agotar el ARREGLO DIRECTO y la AMIGABLE COMPOSICIÓN; luego se colige que carece de sentido realizar tan onerosa inversión para agotar y formalizar estos requisitos de procedibilidad o sobre solución de conflictos.

PRETENSIONES

Solicito al señor Juez, que con base en los hechos que más adelante se narran y mediante sentencia que haga tránsito de cosa juzgada, se acojan las siguientes pretensiones:

1. Que la sociedad vendedora y fideicomitente constructora CONMIL S.A.S., del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, incumplió con los compradores señores ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIBO URRIBO, las cláusulas concernientes a la entrega real y material a satisfacción de los inmuebles garajes números TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (353) y TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (354) de la SEGUNDA (2ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA, SEGUNDA (2ª) FASE de la SEGUNDA (2ª) ETAPA y PRIMERA (1ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA, y del DEPÓSITO CIENTO OCHENTA Y SIETE (187) de la TERCERA (3ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA y SEGUNDA (2ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, correspondientes al predio demarcado en la nomenclatura urbana con el número veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), de Bogotá, D.C. identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C- 1812749, 50C-1812750 y 50C-1839262 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, conforme a lo pactado en la Promesa de Compraventa del 15 de febrero de 2012.
2. Que a consecuencia de la anterior declaración, la sociedad vendedora y fideicomitente constructora CONMIL S.A.S., del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, resulta obligada a reconocer y pagar a título de saneamiento por

13
319

los vicios redhibitorios presentados en los tres (3) inmuebles anunciados, y en favor de los compradores señores ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIAGO URRIAGO, el monto de la CLÁUSULA PENAL, (VIGÉSIMA CUARTA) pactada en el contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de febrero de 2012, equivalente a la suma de SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$73'340.000.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.

3. Que el anterior monto de la CLÁUSULA PENAL (VIGÉSIMA CUARTA) del contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de febrero de 2012, queda sujeto a los intereses bancarios moratorios conforme a lo señalado en el art. 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, art. 111, y según la Resolución de intereses vigentes de la **SUPERINTENDENCIA BANCARIA**, desde cuando se hizo exigible la obligación de entrega real y material de los tres (3) inmuebles ya mencionados y hasta cuando se satisfagan las pretensiones de esta demanda.
4. Que la demanda sea condenada a reconocer y pagar las costas y gastos del presente proceso.

PRESENTACION

GUSTAVO CAIEDO LOZANO con C.C. No. 5.881.126 de Chaparral Tolima, de profesión Ingeniero Civil con matrícula profesional No. 25202-14244 CND, con Dirección calle 16 sur No. 18 - 49 Off. 412, con registro nacional de Avaluador Y Matricula No.01-3143 e inscrito en Corpolonjas de Colombia, para avalúos de bienes inmueble, automotores, maquinaria pesada, daños y perjuicios, intangibles, e inscrito como Auxiliar de la Justicia ante el Consejo Superior de la Judicatura para los cargos de perito judicial, en dictámenes técnicos en el área de la ingeniería civil, también perito para el distrito capital y cabeceras de municipios de Cundinamarca, con bastantes años de experiencia, en los diferentes áreas de la ingeniería con énfasis en estructuras de concreto, e hidrosanitarias, ahora como auxiliar de la justicia, estoy ayudando con mi saber y entender a resolver problemas relacionados con procesos donde hay intervención de ingeniería y avalúos de daños emergente y lucro cesante por afectación de causas inherentes a las construcciones etc.

PARA EL PRESENTE TRABAJO PERICIAL MANIFIESTO:

14
320

1°. No soy cónyuge ni pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de ninguna de las partes en diferencia ni de sus Abogados.

2°. No tengo interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.

3°. No estoy ni he estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes ni con sus Abogados.

4°. No tengo amistad íntima o enemistad con ninguna de las partes ni con Abogados

5°. No creo que exista ninguna circunstancia que me haga desmerecer en el concepto profesional.

Por tanto declaro bajo juramento (o bajo promesa) decir verdad, que he actuado y, en mi caso actuare con la mayor objetividad posible, tomando en consideración, tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conozco las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere mi deber como perito.

DEBO CUMPLIR COMO PERITO EN LO SIGUIENTE:

1°. Hacer Exposición completa del dictamen y cuando esa exposición requiera la realización de otras operaciones, complementarias del escrito aportado, mediante el empleo de los documentos y soportes materiales.

2°. Hacer Explicación del dictamen o de alguno o algunos de sus puntos, cuyo significado no se considerase suficientemente expresivo a los efectos de la prueba.

3°. Dar Respuestas a preguntas y objeciones, sobre método, premisas, conclusiones y otros aspectos del dictamen.

4°. Dar Respuestas a solicitudes de ampliación del dictamen a otros puntos conexos, por si pudiera llevarse a cabo en el mismo acto y a efectos, en cualquier caso, de conocer mi opinión sobre la posibilidad y utilidad de la ampliación, así como del plazo necesario para llevarla a cabo.

IDONEIDAD DEL PERITO



EXPERIENCIA LABORAL COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA C.S.J.

15
321

ASIGNACION EN EL CARGO DE INGENIERO CIVIL - DICTAMENES PERICIALES EN LA RAMA JUDICIAL

ENTIDAD JUDICIAL	EXPEDIENTE	DEMANDANTE	DEMANDADO	ASUNTO
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "C" DE DESCONGESTION	No. 2010-00207	UNIDADES RESIDENCIAL MODERNAS	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO "IDU"	REPARACION DIRECTA (DAÑOS Y PERJUICIOS)
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "C" DE DESCONGESTION	No. 2012-00501	CONSTRUCTORA ARKOS LTDA	DPTO CUNDINAMARCA Y EMPRESAS P. DE CUND.	REPARACION DIRECTA (DAÑOS Y PERJUICIOS)
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "A" DE DESCONGESTION	No. 2015-03024	CONSORCIO INFRAESTRUCTURA DE CUNDINAMARCA	INSTITUTO INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA "ICCU"	CONTROVERCIAS CONTRACTUALES
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "C" DE DESCONGESTION	No. 2011-0139-01	DAVID ALBERTO SOLANO MALDONADO Y OTRO	EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS "ECOPETROL Y OTOS	ACCION DE REPARACION DIRECTA (DAÑOS Y PERJUICIOS)
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA SALA TERCERA DE ORALIDAD	No. 2018 - 01098	Municipio de Medellín	EDU-Bernardo Ancizar Ossa y Otros	Medio de control de Controversias contractuales)
JUZGADO SETENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C.	No. 2014 - 1307	GONZALO OSPINA HERNANDEZ Y CIA	INES LUNA TOVAR DE HERGETT	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.	No. 2013 - 1143	LAUREANO RODRIGUEZ BALLETEROS	PROEQUIPOS S.A.	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
JUZGADO NOVENNO CIVIL DEL CIRCUITO DE DE DESCONGESTION PARA TRAMITE Y FALLO	No. 2010 - 0085	CECILIA GAITA YAGUE	INVERSIONES LA GUADIA S.A.Y CONCRETO S.A.	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL (DAÑOS Y PERJUICIOS Y DETRIMENTO PATRIMONIAL
JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C.	No. 2009 - 1713	JORGE ALEJANDRO PALACIOS GOMEZ	EDIFICIO ENTREPINOS P.H. Y OTROS	PRUEBA ANTICIPADA (DAÑOS Y PERJUICIO Y DETRIMENTO PATRIMONIAL)
JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ D.C.	No. 2002 - 0828	PATRIMONIO AUTONOMO JAGUAYAN Y FIDUCIARIA POPULAR S.A.	MAZUERA INGENIEROS LTDA Y CONFIANZA COMPAÑIA ASEGURADORA DE FIANZAS S.A.	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL (DAÑOS Y PERJUICIOS Y DETRIMENTO PATRIMONIAL
JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. ACUERDO No. PASSA 15-10414	No 7-2013-00735			
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE BOGOTÁ D.C.	No. 2003 - 0283	MIGUEL EUGENIO CIPRIAN POVEDA	DORA CILVA	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL (DAÑOS Y PERJUICIOS Y DETRIMENTO PATRIMONIAL
ASIGNACION EN EL CARGO DE INGENIERO CIVIL Y PERITO AVALUADOR EN LA RAMA JUDICIAL				
JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE DE DESCONGESTION DE BOGOTÁ D.C.	No. 2013 - 00443	NELSA MARINA VILLAMIL ROJAS	CARLOS EDUARDO SANABRIA CUERVO Y OTROS	VALUO DE FRUTOS CIVILES

16
322

JUSGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ	No. 2014 - 00643	ZULMA LILIANA AREVALLO HUERTAS Y OTROS	CAJA DE VIVIENDA POPULAR Y LA DEPAE	PRUEBA ANTICIPADA (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE E INDEMNIZACION Y , DETRIMENTO PATRIMONIAL)
JUSGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	No. 2015 - 01042	CLAUDIA PATRICIA LOPEZ AVILA Y OTRO	MARIA STELLA LOPEZ MALAVER Y OTROS	INCIDENTE DE RECLAMACION ,PAGO DE MEJORAS IMPUESTOS Y OTROS (AVALUO CASA Y BODEGA)
JUSGADO TEINTA Y UNO DE FAMILIA DE BOGOTÁ D.C.	No. 2001 - 0967	EDITH DEL SOCORRO PARDO TREJOS	LUZ MARINA VARGAS ACOSTA Y LUIZA FERNANDA LOPEZ VARGAS	SUCESION INTESTADA AVALUO COMERCIAL VEHICULO AUTOMOTOR.
JUSGADO PRIMERO DE DESCONGESTION PARA TRAMITE Y FALLO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	No. 2010 - 00437	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ D.C.	DULIO CIFUENTES SIERRA Y OTROS	AVALUO LOTE (RONDA DE QUEBRADA)-PROCESO DE EXPROPIACION
ASIGNACION EN EL CARGO DE INGENIERO CIVIL - DICTAMENES PERICIALES - INSPECCIONES DE POLICIA				
INSPECCION DISTRITAL 16 D DE POLICIA- PUENTE ARANDA BOGOTÁ D.C.	QUERELLA No 012 - 03492	VICTOR EMILIO SAAVEDRA PAZ	DISTRACOM S.A. DE TEXACO	PERTURBACION A LA POSESION (DAÑOS Y PERJUICIOS)
INSPECCION DISTRITAL 15 "C" DE POLICIA- BARRIOS UNIDOS BOGOTÁ D,C,	QUERELLA No 2015 - 16626	JUSTO PUENTES MATEUS	SERVICONFOR LTDA (LUZ ALBA ORDOÑEZ Rpte legal	PERTURBACION A LA POSESION (DAÑOS Y PERJUICIOS)
INSPECCION DISTRITAL 11 "D" DE POLICIA- SUBA BOGOTÁ D.C.	QUERELLA No 2014 - 15223	MARTHA LEONOR MONROY DIAZ	NANCY RINCON DIAZ	PERTURBACION A LA POSESION POR HUMEDADES
INSPECCION DISTRITAL 11 "A" DE POLICIA- SUBA BOGOTÁ D.C.	QUERELLA No 2015 - 01580	PAGERMAN MARTINEZ RICARDOZ	IRMA CCECLIA GALVIZ MEGIA Y ESTEBAN MARTINEZ GALVIZ	PERTURBACION A LA POSESION (DAÑO EN COSA AGENA)
INSPECCION DISTRITAL 10 "C" DE POLICIA- ENGATIVA BOGOTÁ D.C.	QUERELLA No. 2015- 12216	MARIA ESTER PORRAS DE NIETO	NANCY FABIOLA RINCON MARTINEZ	PERTURBACION A LA POSESION (DAÑOS Y PERJUICIOS)
INSPECCION DISTRITAL 2 "A" DE POLICIA- CHAPINERO	QUERELLA No 2014 - 6144	CARLOS GABRIEL HOLGUIN ORDOÑEZ	HERIBERTO ANGULO ORDOÑEZ	PERTURBACION A LA POSESION EN ZONAS COMUNES ESENCIALES P. H.
INSPECCION DISTRITAL 11 "C" DE POLICIA- SUBA	QUERELLA No 2014 - 15244	HILDEBRANDO SALAZAR BUITRAGO	JOSE DOMINGO GUTIERREZ NIVIA	PERTURBACION A LA POSESION (ALINDERACION Y AMOJONAMIENTO)
INSPECCION DISTRITAL 2 "C" DE POLICIA- CHAPINERO	QUERELLA No 2012 - 5645	CECILIA SANCHEZ HIDALGO	CONSTRUCTORA MODENA 64 S.A.	PERTURBACION A LA POSESION(DAÑOS Y PERJUICIOS)
INSPECCION DISTRITAL 15 "A" DE POLICIA- ANTONIO NARIÑO	QUERELLA No 2015 - 8384	MARIA DEL CARMEN MORENO	MAURICIO CARMEN ARISTIZABAL	PERTURBACION A LA POSESION (OCUPACION DE ZONAS COMUNES P.H.)

INFORME PERICIAL

Este informe se desarrollara de acuerdo a las inquietudes o dudas que surgieron, y son manifestadas en los hechos por la parte demandante con respecto a la compra de cuatro inmuebles.

17
323

El procedimiento que se sigue para el desarrollo de este trabajo es como a continuación se describe

1.- Visita de inspección ocular al sitio de los acontecimientos, para observación de los hechos perturbadores presuntamente ocasionados por la parte demandada (Anexos fotos)

2.- Recolección de información escrita tales como:

- a. Informe del hábitat. Resolución No.1308 del 15 sep.- de 2015 y Resolución No.1251 de Agosto de 2015.
- b. Planos arquitectónicos de sótanos y parqueaderos y depósitos.
- c. Procedimientos jurídicos desarrollados.
- d. Soportes (Normas y leyes de diseño y construcción), decreto 419 de Dbre. De 2008, decreto 321 de 1992, Ley 675 de 2001, que serán tenidos en cuenta en la toma de decisiones.
- e. Consultas en internet (definiciones, conceptos).
- f. Promesas de compra venta.

3.- información de documentos:

- a. Certificados de tradición y libertad de inmuebles (Anexo Documentos)
- b. Manzana catastral. (Anexo documentos).

4. Análisis y estudio del proceso en curso.

5.- planeamiento, organización y desarrollo del trabajo pericial.

6.- Conclusiones.

PROCEDIMIENTOS Y RESULTADOS

A través de este escrito procedemos a absolver las inquietudes que nos conllevan a concluir y determinar la causa que produjeron el conflicto litigioso derivado de la compra de los cuatro (4) inmuebles:

Una vez estudiados y analizados los antecedentes, las documentos del proceso judicial, los documentos presentados por las partes y realizada la inspección ocular al sitio de los acontecimientos junto con el interesado demandante, salta a la vista las diferencias entre los actores en cuestión, por los hechos acometidos, donde me pronunciare sobre el asunto con apreciaciones técnicas y objetivas que

18
324

me permiten usar como método de realización del presente Dictamen, las comparaciones, como herramientas generadas de las evidencias físicas, fotos, consultas escritas y verbales, los documentos procesales los que hacen allegar las partes que me servirán en buena parte para concluir sobre el tema.

Aquí el caso que me ocupa es de razonamiento lógico y objetivo, que con base en las herramientas adquiridas y documentos estudiados, además de mi saber y entender en este asunto, es suficiente para obtener resultados sin realizar más para este caso, estudios sofisticados o consultas científicas, ni ensayos de laboratorio, que permitan concluir que si hay perturbación en los parqueaderos 353 y 354 y deposito 187 correspondientes a la compra del apto 701 de la torre 3 de la tercera fase de la primera etapa y segunda fase de la tercera etapa, del conjunto residencial salitre alto reservado, localizados dentro del predio demarcado con la nomenclatura urbana No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C., a los cuales se deben responder toda vez que la localización de estos espacios no es la correcta, puesto que el garaje 353 tiene embebida una columna de 40x70 Cms. dentro del espacio del parqueadero de 2.25x4.85 mts., de igual manera sucede con el parqueadero 354 la cual tiene una columna de 40x50 Cms., embebida dentro del espacio del parqueadero, esta situación perturba, porque no permite abrir las puertas de los vehículos una vez son estacionados.

De otra parte no hay libre acceso al depósito 187, toda vez que para llegar a él hay que pedir permiso a los dueños de los parqueaderos aledaños 347 y 348 al acceso, para poder sacar o entrar remesas del depósito.

Es de anotar que la causa de la perturbación a los parqueaderos 353 y 354 y deposito 187 es la indebida localización para la accesibilidad al depósito y la mala ubicación y señalización de los parqueaderos interferidos por columnas en los espacios de parqueos.

Procedemos a absolver los cuestionarios hechos por el apoderado de los demandantes y el apoderado del demandado.

Por el Demandante:

1.- Cuales son las exigencias y características que de los cupos de estacionamiento Y el cuarto de depósito que debieron diseñarse para el APARTAMENTO SETECIENTOS UNO (701) DE LA TORRE TRES (3) DE LA TERCERA (3ª) FASE, DE LA PRIMERA (1) ETAPA Y SEGUNDA (2ª) FASE, DE LA TERCERA (3ª) ETAPA, o sea, LAS REFERENTES A LOS GARAJES NUMEROS TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (353) Y TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (354), DE LA SEGUNDA (2ª) FASE. DE LA

19
385

PRIMERA (1ª) ETAPA, SEGUNDA (2ª) FASE, DE LA SEGUNDA (2ª) ETAPA Y PRIMERA (1ª) FASE DE LA TERCERA (3ª) ETAPA Y DEL DEPOSITO CIENTO OCHENTA Y SIETE (187), DE LA TERCERA (3ª) FASE DE LA PRIMERA (1ª) ETAPA Y SEGUNDA (2ª) FASE DE LA TERCERA (3ª) ETAPA, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, localizados dentro del predio demarcado con la nomenclatura urbana con el numero veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), DE Bogotá D.C., identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1812749, 50C-1812750 y 50C-1839262 de LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS ZONA CENTRO.

2.- Dictaminar de acuerdo al anterior estudio, si los constructores del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO proveyeron y dotaron correcta y técnicamente los espacios para los parqueaderos y cuarto de depósito (353, 354 y 187).

3.- indicar si los comentados parqueaderos y el cuarto de depósito (353, 354 y 187), actualmente cumplen con el requisito de las dimensiones mínimas para vivienda urbana que están contempladas en el literal "a" del art. 8, subcapítulo II de condiciones urbano arquitectónicas y técnicas del decreto 321 de 1992, o de la normatividad que corresponda.

4.- Determinar si la edificación cumple con el número y dimensiones mínimas de estacionamientos para minusválidos, ambulancias y otras zonas reglamentarias, tal como lo dispone el parágrafo 1º del art. 8º, subcapítulo de condiciones urbano. Arquitectónicas y técnicas del decreto 321 de 1992, o de la normatividad que corresponda.

5.- Establecer, para el caso del cuarto de depósito 187, si con las posibles dificultades por factores de desplazamiento, iluminación y distancia que deben adoptar los usuarios, se vulneran las reglas de accesibilidad para el uso adecuado de dicho lugar.

6.- Establecer en cuanto a los garajes 353 y 354, si la zona necesaria de maniobra para los dos vehículos livianos que concretamente son de propiedad y/o uso, de los señores ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ Y ROSALBA URRIBO URRIBO y que aparecen en las fotografías de la prueba documental anexa a esta demanda, cumplen con las dimensiones y los grados o radios de giro a que alude el art. 9º, subcapítulo II de condiciones urbano-arquitectónicas y técnicas del decreto 321 de 1992 o de la normatividad que corresponda

7.- Explicar si el ancho mínimo de acceso a los garajes 353 y 354, situado al interior del anunciado conjunto en la zona de los sótanos, cumple con las especificaciones o requerimientos que están señalados en el art. 11, subcapítulo II de condiciones urbano- arquitectónicas y técnicas del decreto 21 de 1992, o de la normatividad que corresponda.

8.- Para dar respuesta a los anteriores puntos, el señor perito se servirá tomar copia de la promesa de compraventa del 15 de febrero de 2012, de la E.P No. 3199 del 27 de julio de 2012 de la notaria urbana 47 de Bogotá, de los y del

20
326

certificados de tradición y libertad de los garajes 353 y 354 y del depósito 187 del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, localizado dentro del predio demarcado con la nomenclatura número veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), de Bogotá D.C. que forman parte del presente expediente.

Por el Demandado:,

Sírvase señor juez nombrar un perito Ingeniero Civil o Arquitecto inscrito en la lista de auxiliares de la justicia, para que realice un peritaje sobre los garajes números trescientos cincuenta y tres (353) y trescientos cincuenta y cuatro (354), que hacen parte del conjunto residencial Salitre Alto Reservado en la ciudad de Bogotá D.C., y que fueron vendidos a la parte actora mediante la escritura pública tres mil ciento noventa y nueve (3199), otorgada el veintisiete (27) de Julio de dos mil doce (2012), en la notaria cuarenta y siete (47) de Bogotá, con el fin de determinar:

- 1.- Si los mismos cumplen con las medidas previstas en los decretos distritales 321 de 1992 y 1108 de 2000.
- 2.- Si teniendo en cuenta el mayor ancho de los parqueaderos, la zona de maniobra cumplen con las medidas previstas en los decretos distritales 321 de 1992 y 1108 de 2000.
- 3.- si las columnas aledañas a los parqueaderos trescientos cincuenta y tres (353) y trescientos cincuenta y cuatro (354) antes mencionados hacen parte de los mismos.

A.- PROCEDEMOS A DAR CONTESTACIÓN UNA POR UNA LAS PREGUNTAS FORMULADAS POR EL APODERADO DEL DEMANDANTE.

- 1.- Cuales son las exigencias y características que de los cupos de estacionamiento Y el cuarto de depósito que debieron diseñarse para el APARTAMENTO SETECIENTOS UNO (701) DE LA TORRE TRES (3) DE LA TERCERA (3ª) FASE, DE LA PRIMERA (1) ETAPA Y SEGUNDA (2ª) FASE, DE LA TERCERA (3ª) ETAPA, o sea, LAS REFERENTES A LOS GARAJES NUMEROS TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (353) Y TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (354), DE LA SEGUNDA (2ª) FASE. DE LA PRIMERA (1ª) ETAPA, SEGUNDA (2ª) FASE, DE LA SEGUNDA (2ª) ETAPA Y PRIMERA (1ª) FASE DE LA TERCERA (3ª)

21
327

ETAPA Y DEL DEPOSITO CIENTO OCHENTA Y SIETE (187), DE LA TRCERA (3ª) FASE DE LA PRIMERA (1ª) ETAPA Y SEGUNDA (2ª) FASE DE LA TERCERA (3º) ETAPA, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, localizados dentro del predio demarcado con la nomenclatura urbana con el numero veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), DE Bogotá D.C., identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1812749, 50C-1812750 y 50C-1839262 de LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS ZONA CENTRO.

R./.- Las exigencias y características que de los cupos de estacionamiento Y el cuarto de depósito que debieron diseñarse para el apartamento setecientos uno (701) de la torre tres (3) de la tercera (3ª) fase, de la primera (1) etapa y segunda (2ª) fase, de la tercera (3ª) etapa, o sea, las referentes a los garajes números trescientos cincuenta y tres (353) y trescientos cincuenta y cuatro (354), estas están establecidas en el Decreto 321 de mayo 29 de 1992, subcapítulo ii condiciones urbano - arquitectónicas y técnicas de los estacionamiento - Artículo 8º.- Documento que se anexa en la sección de documentos de este trabajo pericial.

Con respecto al depósito ciento ochenta y siete (187), la norma acude a la ley 675 de 2001 de propiedad horizontal artículo 3, por circulación de área común para acceder al depósito 187 contiguo a los depósitos 186, y afectación a otros parqueaderos, decreto distrital 419 de 2008 art. 2.

2.- Dictaminar de acuerdo al anterior estudio, si los constructores del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO proveyeron y dotaron correcta y técnicamente los espacios para los parqueaderos y cuarto de depósito (353,354 y 187).

R./.- El decreto 321 de mayo 29 de 1992, da las normas generales para los estacionamientos de servicio público y privados, pero en el desarrollo de las construcciones hubo yerros en los procedimientos, de demarcación y señalización de los parqueaderos, y mala aplicación de la ley en la circulación de las zonas comunes en el caso de los depósitos, luego no se hicieron los procedimientos constructivos correctamente.

Se ilustra a continuación como se debieron construir las estructuras de columnas, previendo que al trazar la señalización del cupo, no se enfrentaran las columnas con las puertas delanteras de los vehículos evitando perturbar la salida del piloto de la cabina.



Aquí se observa que las columnas se localizan en la parte delantera del vehículo y no enfrentado con la puerta de la cabina.

3.- indicar si los comentados parqueaderos y el cuarto de depósito (353, 354 y 187), actualmente cumplen con el requisito de las dimensiones mínimas para vivienda urbana, que están contempladas en el literal "a" del art. 8, subcapítulo II de condiciones urbano arquitectónicas y técnicas del decreto 321 de 1992, o de la normatividad que corresponda.

R./.- El Artículo 8 subcapítulo II del decreto 321 de 1992, nos ilustra en su acápite de **CONDICIONES URBANO – Arquitectónicas Y TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS**, sobre las medidas mínimas que debe tener un cupo de estacionamiento **PARA VIVIENDA URBANA** la cual esta debe ser de 4.50 Mts X 2.20 Mts., al igual su señalización en el **Parágrafo 2º.-** establece que Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas y En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2.00 metros.

23
329

Realizada la visita de inspección ocular se pudo observar, que la señalización longitudinal se trazó a eje de columna en el sentido largo de la columna y se debería tomar el eje en el sentido corto de la columna, como se muestra en la ilustración aquí abajo y plano en planta realizado por el suscrito, en la sección de planos en este trabajo pericial, guardando el ancho mínimo de estacionamiento con distanciamiento a borde de columna de 2.25 Mts. Que sería en el mismo sentido corto de la columna, luego esos 20 Cms, le hacen falta al parqueadero en el ancho para poder abrir la puerta delantera del vehículo.



En esta ilustración se muestra la localización y señalización del cupo o parqueadero correctamente, sin obstrucción de las columnas.

De otra parte la medida del cupo de estacionamiento, está trazada su señalización longitudinal de 4.85 y de ancho entre cintas de 2.40 Mts. Para los cupos de estacionamiento 353 y 354, hasta aquí da cumplimiento sobre las medidas pero mal señalizados y localizados, por mala interpretación de la norma.

Lo que tiene que ver con los Parqueaderos o cupos de estacionamientos Nos. 53 y 54, actualmente cumplen con el requisito de dimensiones mínimas, pero el sentido de colocación de los cupos de estacionamiento sería al contrario a como están ubicados actualmente, puesto que las columnas quedan enfrentadas a la puerta de la salida del conductor, no permitiendo abrir la puerta delantera del vehículo produciendo así una perturbación al uso, disfrute y goce a sus propietarios.

Respecto al depósito No. 187, también cuestionado por la movilidad en el acceso para llegar al depósito, en la visita realizada se pudo observar que

24
330

hay incumplimiento en la aplicación del art. 3 de la ley 675 de 2001 de PH, toda vez que el depósito es un bien privado y de dominio particular, inmueble debidamente delimitado, funcionalmente independiente, de propiedad y de aprovechamiento exclusivo, integrante de un edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública o por pasaje común, entendiéndose como deficiencia constructiva, de conformidad con lo establecido en el decreto 419 de 2008.

4.- Determinar si la edificación cumple con el número y dimensiones mínimas de estacionamientos para minusválidos, ambulancias y otras zonas reglamentarias, tal como lo dispone el párrafo 1º del art. 8º, subcapítulo de condiciones urbano. Arquitectónicas y técnicas del decreto 321 de 1992, o de la normatividad que corresponda.

R./.- Me abstengo a absolver esta pregunta, por considerar que no corresponde al objeto de la pericia, toda vez que el asunto que se alega es sobre los parqueaderos 353 y 354, y sobre el depósito 187,

5.- Establecer, para el caso del cuarto de depósito 187, si con las posibles dificultades por factores de desplazamiento, iluminación y distancia que deben adoptar los usuarios, se vulneran las reglas de accesibilidad para el uso adecuado de dicho lugar.

R./.- En este caso, no se da cumplimiento a la ley 675 de 2001, con respecto al hecho que afecta zonas privadas parqueaderos 347 y 348, a través de los cuales se accede a circulación común para llegar al depósito No. 187 de propiedad de los demandantes, toda vez que para salir o entrar a él, se tiene que llamar a los propietarios de los parqueaderos que interfieren, para sacar o entrar mercancía.

6.- Establecer en cuanto a los garajes 353 y 354, si la zona necesaria de maniobra para los dos vehículos livianos que concretamente son de propiedad y/o uso, de los señores ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ Y ROSALBA URRIAGO URRIAGO y que aparecen en las fotografías de la prueba documental anexa a esta demanda, cumplen con las dimensiones y los grados o radios de giro a que alude el art. 9º, subcapítulo II de condiciones urbano-arquitectónico y técnicas del acuerdo 321 de 1992 o de la normatividad que corresponda.

25
331

R./.- Las medidas estipulada en este artículo 9º, del decreto 321 de 1992, en cuanto a la zona de maniobra para la forma de estacionamientos cubiertos o descubiertos, públicos o privados son las medidas registradas en la inspección ocular realizada a los parqueaderos 353 y 354. Como se muestra en el plano levantado por el suscrito y que se anexa en la sección de planos de este trabajo pericial.

Para este caso de estacionamientos a 90 grados la distancia entre columnas es de 4.50 mts. Según norma y tiene señalado en este momento 5.50 mts, luego cumple.

El ancho de la zona de maniobra está señalizada en 5 mts., y el ancho mínimo de acuerdo a la norma puede ser de 4.00 mts. Y la distancia entre columnas no puede ser inferior a 4.50, también cumple.

7.- Explicar si el ancho mínimo de acceso a los garajes 353 y 354, situado al interior del anunciado conjunto en la zona de los sótanos, cumple con las especificaciones o requerimientos que están señalados el art. 11, subcapítulo II de condiciones urbano- arquitectónicas y técnicas del decreto 21 de 1992, o de la normatividad que corresponda.

R./.- El ancho mínimo del acceso a los garajes situados al interior de los predios, es de cinco (5) mts para proyectos con más de treinta (30) cupos, como le corresponde a este conjunto, luego cumple con las especificaciones del art. 11 del decreto 221 de 1992

Los anchos fijados se conservan libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra, como lo estipula la norma.

8.- Para dar respuesta a los anteriores puntos, el señor perito se servirá tomar copia de la promesa de compraventa del 15 de febrero de 2012, de la E.P No. 3199 del 27 de julio de 2012 de la notaria urbana 47 de Bogotá, de los y del certificados de tradición y libertad de los garajes 353 y 354 y del depósito 187 del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, localizado dentro del predio demarcado con la nomenclatura número veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A) , de Bogotá D.C. que forman parte del presente expediente.

R./.- Efectivamente, las promesas de compraventa hacen parte esencial y necesaria, para el desarrollo de esta experticia, y es así que sirvió para

26
332

la absolución de las preguntas hechas por las partes, al igual que otros documentos y normas allegadas al suscrito.

B.- PROCEDEMOS A DAR CONTESTACIÓN UNA POR UNA LAS PREGUNTAS FORMULADAS POR Y EL APODERADO DE LA DEMANDADA:

Sírvase señor juez nombrar un perito Ingeniero Civil o Arquitecto inscrito en la lista de auxiliares de la justicia, para que realice un peritaje sobre los garajes números trescientos cincuenta y tres (353) y trescientos cincuenta y cuatro (354), que hacen parte del conjunto residencial Salitre Alto Reservado en la ciudad de Bogotá D.C., y que fueron vendidos a la parte actora mediante la escritura pública tres mil ciento noventa y nueve (3199), otorgada el veintisiete (27) de Julio de dos mil doce (2012), en la notaria cuarenta y siete (47) de Bogotá, con el fin de determinar:

- 1.- Si los mismos cumplen con las medidas previstas en los decretos distritales 321 de 1992 y 1108 de 2000.

R./.- El Artículo 8 subcapítulo II del decreto 321 de 1992, nos ilustra en su acápite de CONDICIONES URBANO – Arquitectónicas Y TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS , sobre las medidas mínimas que debe tener un cupo de estacionamiento PARA VIVIENDA URBANA la cual esta debe ser de 4.50 Mts X 2.20 Mts., al igual su señalización en el Parágrafo 2º.- establece que Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas y En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2.00 metros.

Realizada la visita de inspección ocular, se encontró que las medidas del cupo para vivienda urbana son superiores a las anunciadas en la norma decreto 321 de 1992, arriba anotada, pero también se pudo observar que la posición de las columnas no armonizan con los cupos de parqueo, toda vez que estas quedan enfrentadas a la puerta delantera del vehículo, obstaculizando la salida del conductor del vehículo y se debe a la mala interpretación del parágrafo 2 del decreto 321 de 1992, donde al señalar o demarcar el cupo por que el eje no se toma en sentido largo si no sentido corto de la columna, para adicionarle 20 Cms., que le faltan para la abertura de la puerta de acceso o salida del conductor, se puede decir que no se previó dejar la distancia efectiva de las columnas al inicio

27
333

de la pared, en el sótano, de tal forma que no se perturbara la posesión, el goce, uso y disfrute del parqueadero a los propietarios.

2.- Si teniendo en cuenta el mayor ancho de los parqueaderos, la zona de maniobra cumplen con las medidas previstas en los decretos distritales 321 de 1992 y 1108 de 2000.

R./.- Las medidas estipulada en el artículo 9º, del decreto 321 de 1992, en cuanto a la zona de maniobra para la forma de estacionamientos cubiertos o descubiertos, públicos o privados registran en la inspección ocular realizada a los parqueaderos 353 y 354. Como se muestra en el plano levantado por el suscrito y que se anexa en la sección de documentos de este trabajo pericial.

Para este caso de estacionamientos a 90 grados la distancia entre columnas es de 4.50 mts. Según norma y tiene señalado en este momento 5.50 mts, luego cumple.

El ancho de la zona de maniobra está señalizada en 5 mts., y el ancho mínimo de acuerdo a la norma puede ser de 4.00 mts. Y la distancia entre columnas no puede ser inferior a 4.50, también cumple.

3.- si las columnas aledañas a los parqueaderos (353) y trescientos cincuenta y cuatro (354) antes mencionados hacen parte de los mismos.

R./.-En este momento si hacen parte de los mismos, pero no debe ser así, por que las columnas son estructuras y son bienes esenciales e indispensables para la existencia y estabilidad de la propiedad horizontal y necesarios, también para usar los bienes privados y pertenecen a la estructura del edificio, luego pertenecen a todos los copropietarios, como lo dice Art. 3 de la ley 675 de 2001 y por lo tanto la demarcación y señalización del cupo de parqueo debe hacerse por fuera de las columnas y no incluirla en el área del parqueadero.

CONCLUSIONES

Después de estudiado y analizado el proceso objeto de este portazgo, se concluye que:

- Se debe corregir la señalización y demarcación de los parqueaderos trescientos cincuenta y tres (353) y trescientos cincuenta y cuatro (354), de propiedad de los demandantes, para ampliar en 20 Cms las zonas de parqueo y cesar la perturbación.

28
334

- Se debe demarcar y señalizar por el eje corto de las columnas cumpliendo el artículo 8 del decreto 321 de 1992, y respetar la zona privada con respecto a los bienes esenciales y necesarios.
- Se debe demarcar la zona de circulación común, para acceder al depósito 187 de propiedad de los demandantes.

BIBLIOGRAFIA

- Ley 675 de Agosto 3 de 2001 de P-H.
- Decreto 321 de mayo 29 de 1992.
- Decreto 419 de Diciembre 3 de 2008.
- Decreto 11088 de Diciembre de 2000.
- Resolución No.1308 del 15 Septiembre de 2015.
- Resolución No.1251 de 25 Agosto de 2015.
- Plano de Manzana Catastral de 12/09/2019.
- Certificados de tradición y libertad Matriculas inmobiliarias:
50C-1812750, 50C- 1812749, 50C- 1839262.

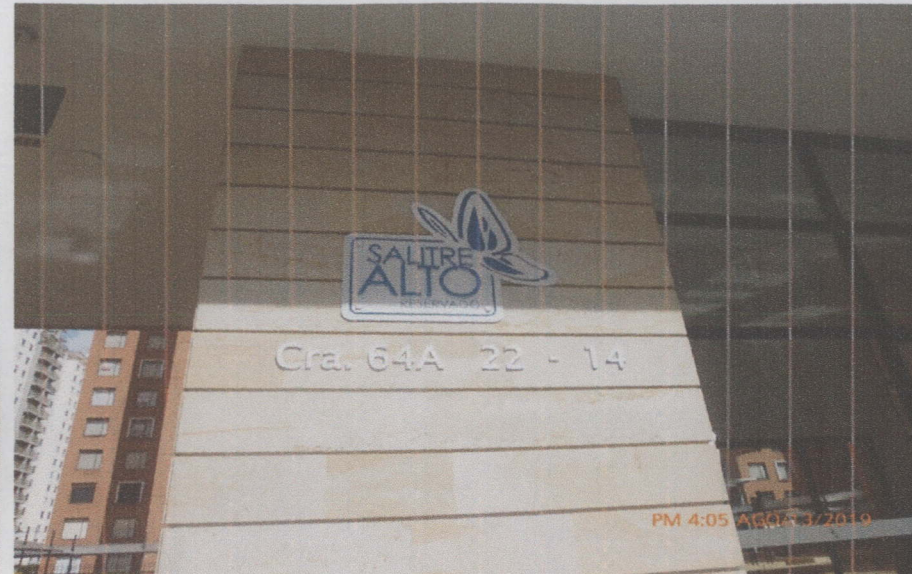
FIN DEL DICTAMEN

SON 181 FOLIOS

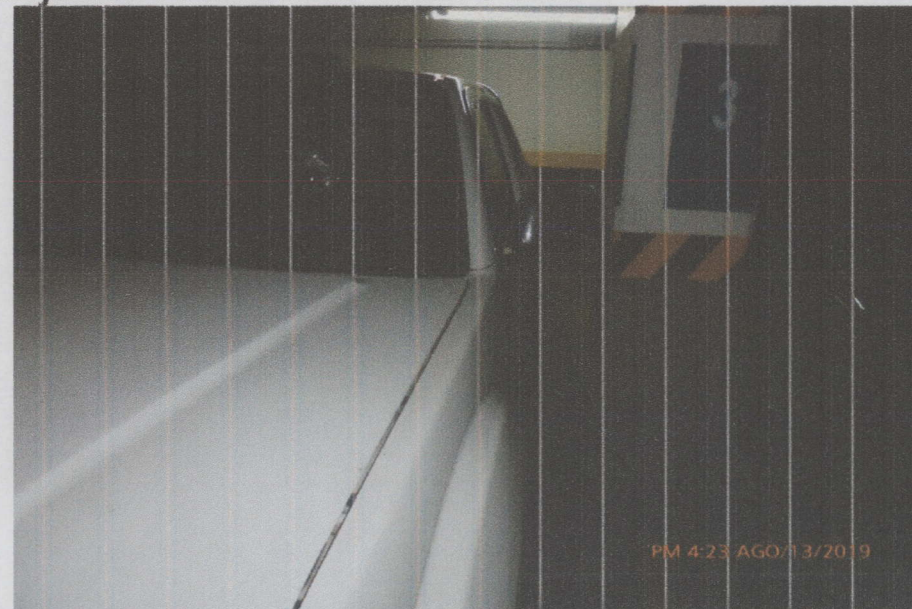

Ing. GUSTAVO CAICEDO LOZANO
Perito Auxiliar de la Justicia
Avaluador Corporación.

RESEÑA FOTOGRAFICA

Registro fotográfico de parqueaderos 353 y 354 de propiedad del Se. Alirio Gonzales Jiménez y Rosalba Urriago U. ubicados en el conjunto residencial salitre alto reservado, en el apartamento 701, de la torre 3, con la nomenclatura urbana No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C.



Fachada e identificación del conjunto residencial salitre alto



Parqueadero de la torre tres

336
30

Registro fotográfico de parqueaderos 353 y 354 de propiedad del Se. Alirio Gonzales Jiménez y Rosalba Urriago U. ubicados en el conjunto residencial salitre alto reservado, en el apartamento 701, de la torre 3, con la nomenclatura urbana No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C.



Fachada e identificacion del conjunto residencial salitre alto



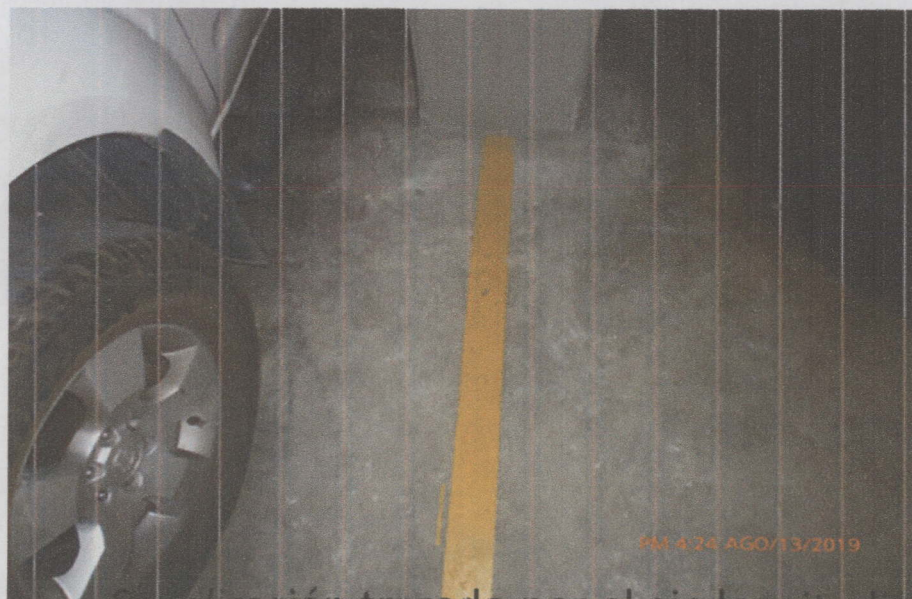
Parqueadero de la torre tres

336
30

Registro fotográfico de parqueaderos 353 y 354 de propiedad del Se. Alirio Gonzales Jiménez y Rosalba Urriago U. ubicados en el conjunto residencial salitre alto reservado, en el apartamento 701, de la torre 3,, con la nomenclatura urbana No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C.



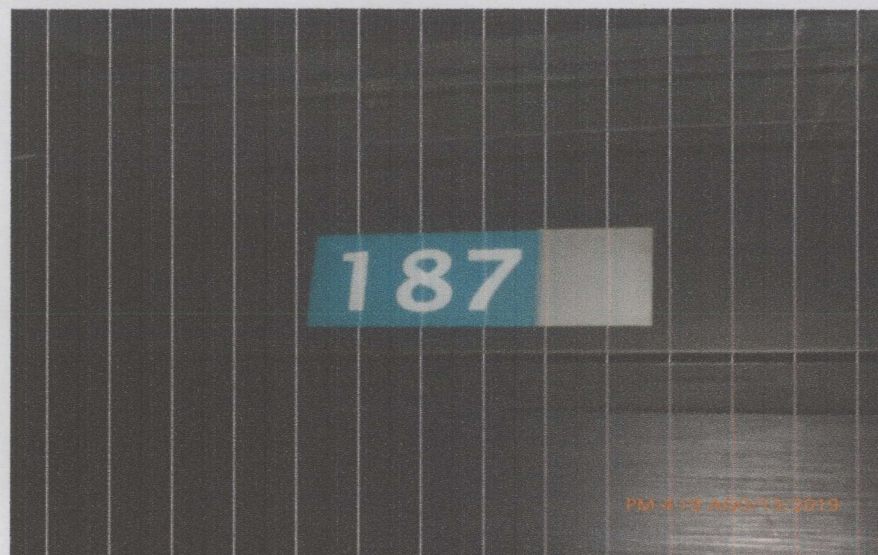
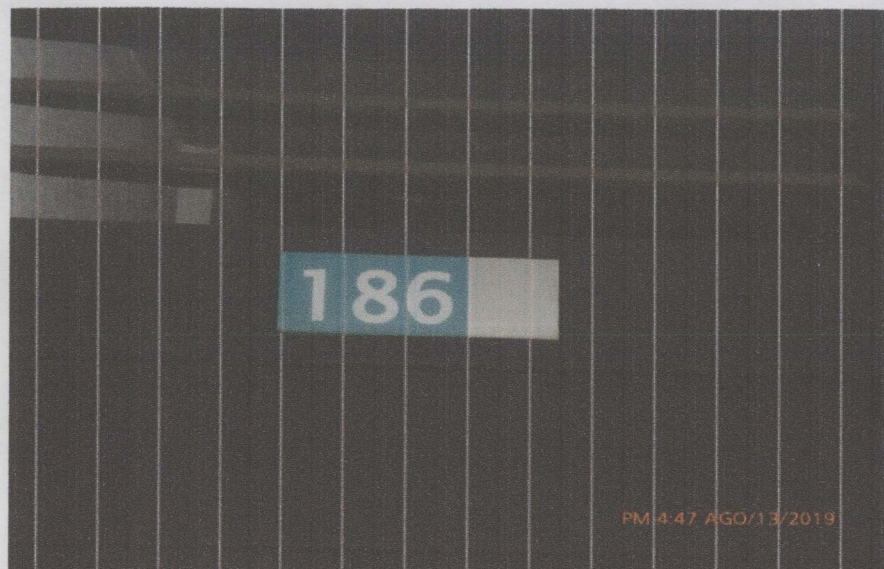
Vehiculos dentro de los parqueaderos 353 y 354 ,frente a columna (no se puede abrir)



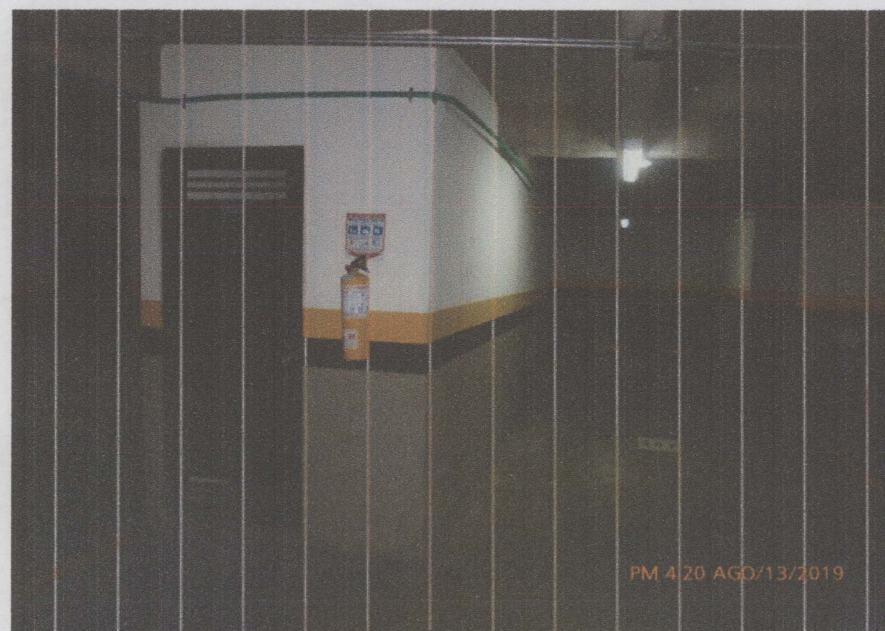
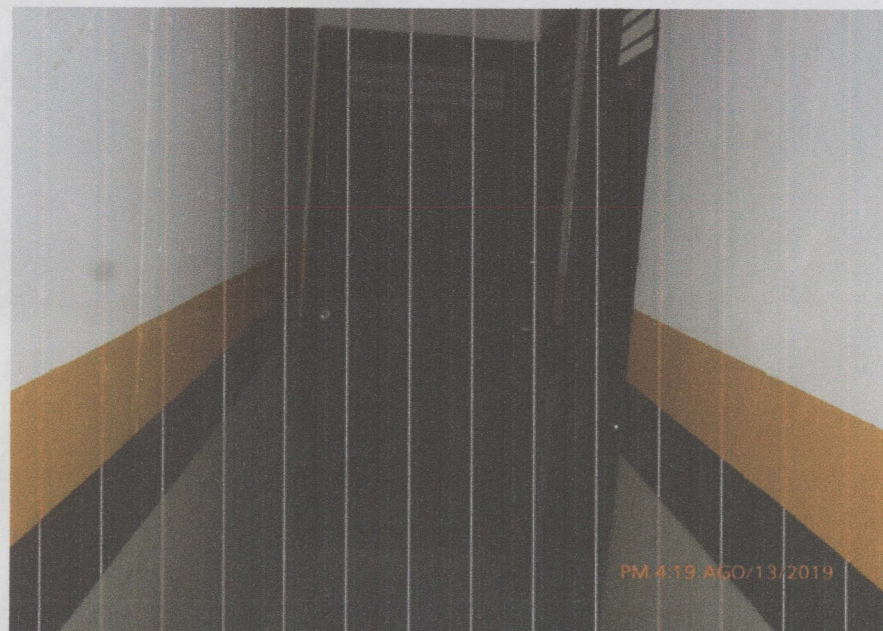
Señalización trazado por el eje longitudinal de la columna , si se traza por el otro lado aumenta el ancho del parqueadero

3/13/19

Registro fotográfico del Deposito No. 187 del Se. Alirio Gonzales Jiménez y Rosalba Urriago U. ubicados en el conjunto residencial salitre alto reservado, en el apartamento 701, de la torre 3,, con la nomenclatura urbana No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C.

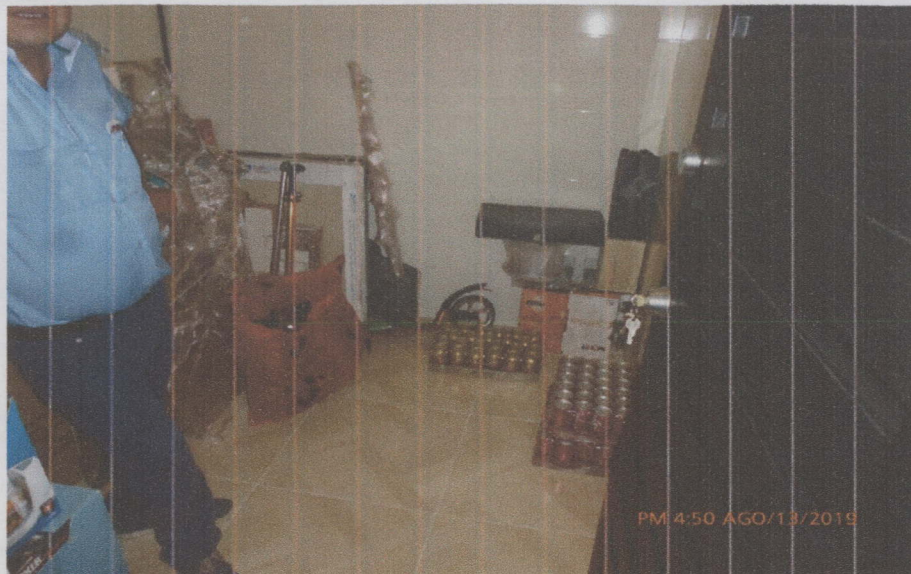


Deposito No. 187 de propiedad del Alirio Gonzales J, y otro, contiguo al 186

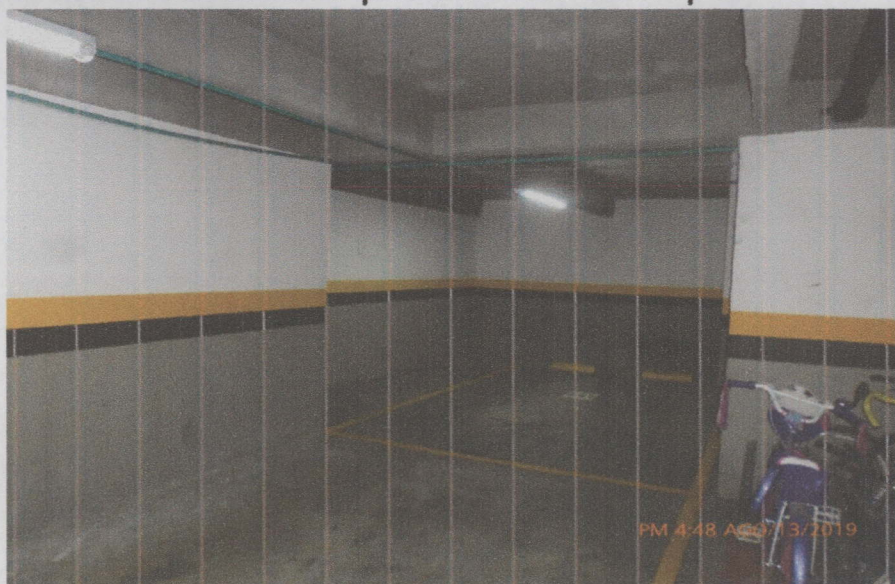
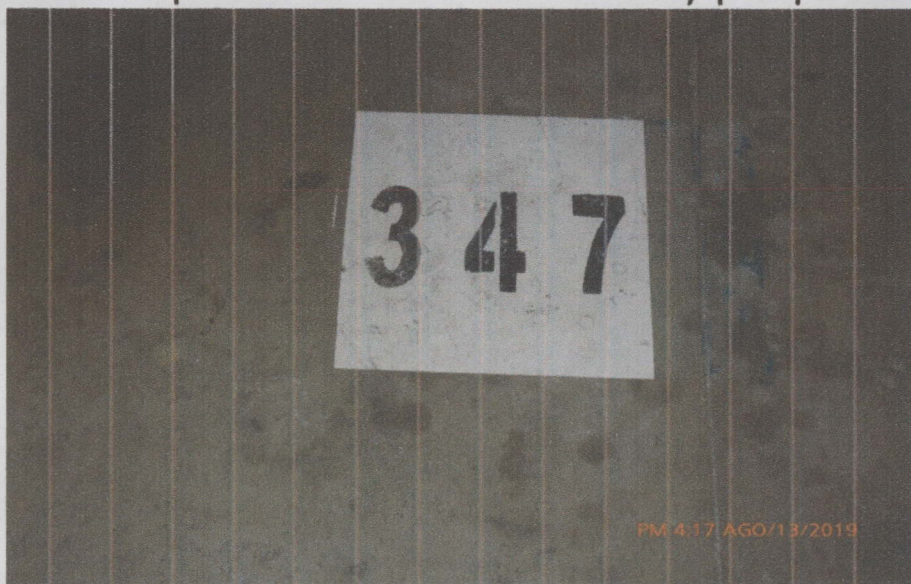


Al fondeo depósitos 186 y 187 y circulación por zona de parqueadero 347 y 348

Registro fotográfico del Deposito No. 187 del Se. Alirio Gonzales Jiménez y Rosalba Urriago U. ubicados en el conjunto residencial salitre alto reservado, en el apartamento 701, de la torre 3,, con la nomenclatura urbana No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C.



Deposito 187 con mercancía y parqueadero 347 servidumbre para entrar al deposito



Parqueaderos 347 y 348 servidumbre para circular al deposito 187

Registro fotográfico del Deposito No. 187 del Se. Alirio Gonzales Jiménez y Rosalba Urriago U. ubicados en el conjunto residencial salitre alto reservado, en el apartamento 701, de la torre 3,, con la nomenclatura urbana No. 22-14 de la Cra 64 A de Bogotá D.C.



Parqueadero 348 y zona de parqueadero de servidumbre para acceder al deposito 187.



Al lado derecho zona de circulación para
llegar al deposito 187,

35
341

DOCUMENTOS

36
342**DECRETO 419 DE 03 DE DICIEMBRE DE 2008****ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**

CONTENIDO: NORMAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN, ARRENDAMIENTO E INTERMEDIACIÓN DE VIVIENDA QUE LE CORRESPONDEN A LA SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

TEMAS ESPECÍFICOS: ENTIDAD PÚBLICA, ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA, VIGILANCIA DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

REVISTA LEGISLACIÓN ECONÓMICA N°: EXCLUSIVO PARA DATALEGIS !

BOLETÍN N°: REGISTRO DISTRITAL 4112 DE DICIEMBRE 4 DE 2008

VIGENCIA: DEROGADO POR EL DECRETO 572 DE 2015 ARTÍCULO 18 DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ.

DECRETO 419 DE 2008

(Diciembre 3)

"Por el cual se dictan normas para el cumplimiento de unas funciones asignadas a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

El Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.

En uso de sus atribuciones legales y en particular las que le confieren los artículos artículo 38 y 39 del Decreto-Ley 1421 de 1993, y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 66 de 1968, su Decreto Reglamentario 219 de 1969; los decretos-leyes 125 de 1976, 2610 de 1979 y el Decreto Reglamentario 1742 de 1981, asignaron a la Superintendencia Bancaria las funciones de intervención, inspección y vigilancia sobre las actividades de urbanización, construcción, autoconstrucción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas, o para la construcción de las mismas.

Que el Decreto Extraordinario 78 de 1987 asignó al entonces Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país beneficiarios de la cesión del impuesto al valor agregado, IVA, las funciones de inspección, vigilancia y control a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el Decreto Distrital 540 de 1991 se dictaron normas para el cumplimiento de las funciones asignadas a la entonces Dirección de Urbanización y Vivienda de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, D.C., en lo relacionado con el registro de las personas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el permiso para el anuncio y enajenación de dichos inmuebles y el control del otorgamiento de créditos, entre otros.

Que el referido Decreto Distrital 540 de 1991, estableció el trámite de las quejas presentadas ante la entonces Dirección de Urbanización y Vivienda frente al incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Que el Código de Policía de Bogotá - Acuerdo 079 de 2003, asignó en sus artículos 199 y 201 al subsecretario de control de vivienda, actualmente subsecretario de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, otorgándole adicionalmente la calidad de autoridad administrativa de policía con competencias especiales.

Que el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 "por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", asignó las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda a la Alcaldía Mayor de Bogotá, la gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales del país.

Que posteriormente, mediante el Decreto Nacional 51 de 2004, se reglamentaron los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003, estableciendo los parámetros a tener en cuenta por parte de la autoridad competente para la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen

Que mediante el Acuerdo Distrital 257 de 2006, mediante el cual se dictaron normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá, D.C., se creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a esta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, facultad que estaba atribuida a la subdirección de control de vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente hoy Secretaría Distrital de Ambiente.

Que el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los decretos-leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes.

Que de conformidad con el artículo 35 del Decreto-Ley 1421 de 1993, corresponde al Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., como primera autoridad de policía del Distrito Capital, dictar los reglamentos, impartir las órdenes, adoptar las medidas y utilizar los medios de policía necesarios para garantizar la seguridad ciudadana y proteger los derechos y libertades públicas.

Que de acuerdo con los artículos 38, numeral 3º, y 39, del referido decreto-ley, el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., cuenta con la facultad de dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a cargo del Distrito Capital, así como dictar las normas reglamentarias que garanticen la vigencia de los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, entre otros.

Que en virtud de lo anterior, es necesario dictar normas para el debido cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, en especial la relacionada con el trámite de las investigaciones administrativas adelantadas por la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o quien haga sus veces, con el fin de garantizar el cumplimiento de los principios orientadores de las actuaciones de la administración pública consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política y el artículo 3º del Código Contencioso Administrativo.

Que las restantes competencias contenidas en el Decreto Distrital 540 de 1991 y las cuales no se señalan en el presente acto administrativo, seguirán siendo adelantadas por la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o quien haga sus veces, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales vigentes sobre la materia.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ART. 1º—Objeto. El presente decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, arrendamiento e intermediación de vivienda que le corresponden a la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los decretos-leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008 y demás normas concordantes.

PAR.—La subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación, arrendamiento e intermediación de vivienda.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 2º—Definiciones y conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente decreto, se incorporarán al mismo las siguientes definiciones y conceptos:

Afectaciones gravísimas. Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes.

Afectaciones graves. Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

- En bienes privados o de dominio particular. Acabados, humedades y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas.

- En bienes comunes. Hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equinos especiales y cualquier otro hecho que afecte la

38
344

✓ **Afectaciones leves.** Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan dentro del término de garantía por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad de la construcción.

Arrendador. Es la persona natural o jurídica entre cuyas actividades principales está la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios.

Deficiencia constructiva. Es una afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Desmejoramiento de especificaciones técnicas. Es una modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del constructor o enajenador respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos y estudios de suelos, en los modelos de contratos aprobados, en los acuerdos suscritos por las partes o las mínimas establecidas en las normas vigentes.

Labores de mantenimiento. Son las labores necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador.

Queja. Es la manifestación por medio de la cual se ponen en conocimiento de la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o quien haga sus veces, hechos o situaciones presuntamente constitutivas de infracción de las obligaciones a cargo de los constructores, enajenadores o arrendadores de vivienda.

Enajenador. Es la persona natural o jurídica que adelanta cualquiera de las actividades señaladas en el artículo 2º de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 2º del Decreto-Ley 2610 de 1979 y demás normas que la complementen o adicionen.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 3º—Requisitos formales para la presentación de las quejas. Las quejas podrán presentarse de manera verbal o escrita ante la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o quien haga sus veces. Cuando la queja se presente por escrito, esta deberá contener los siguientes requisitos:

1. La designación de la autoridad a la que se dirige;
2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad y la firma;
3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen;
4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble, las razones en las que se apoya la petición y si esta fue previamente puesta en conocimiento de la persona contra la cual se dirige, caso en el cual se deberá acreditar objetivamente dicha situación;
5. La relación de documentos que acompañan la queja;
6. Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere; y,
7. La dirección donde el quejoso y su apoderado, si es el caso, recibirán notificaciones personales.

PAR.—En los casos en que la queja se presente en forma verbal, el quejoso o el funcionario encargado de recibirla procederá a consignar la información suministrada en los formatos que se adopten para tal fin, los cuales contendrán como mínimo la información señalada en el presente artículo.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 4º—Requerimiento previo. En los casos en que el quejoso no hubiera acreditado haber puesto los hechos objeto de inconformidad en conocimiento del enajenador o arrendador, la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o quien haga sus veces, le correrá traslado de la queja a este último para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recibo se manifieste sobre los hechos, indicando de manera puntual si dará solución a los mismos.

Cuando la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda o quien haga sus veces, considere que el término propuesto por el enajenador o arrendador es excesivo, se continuará con la actuación administrativa realizando la visita técnica de que trata el artículo quinto del presente decreto.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 5º—Verificación de los hechos objeto de la queja. De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja, la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos denunciados.

Esta visita deberá ser practicada dentro del mes siguiente a la fecha de presentación de la queja o al vencimiento del plazo propuesto por el enajenador o arrendador para realizar las intervenciones en respuesta al requerimiento previo, o dentro del mes siguiente a dicha respuesta en el evento en que el plazo señalado en la misma sea considerado excesivo por parte de la administración.

De la práctica de la diligencia se levantará un acta que será suscrita por los asistentes y en la cual se consignarán los hallazgos encontrados y las observaciones que los mismos consideren relevantes con respecto a los hechos objeto de la queja.

El funcionario designado para llevar a cabo la visita realizará un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en el acta a la que hace alusión el inciso anterior, el cual deberá ser elaborado dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a su práctica.

PAR. 1º—La práctica de la visita técnica será comunicada al enajenador o arrendador y al quejoso con mínimo cinco (5) días hábiles de antelación a su realización, indicando el día y la hora en que esta se llevará a cabo, para que si lo consideran necesario concurren a la diligencia personalmente o a través de su representante o apoderado.

PAR. 2º—En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por la inasistencia del quejoso, el funcionario de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. La queja se entenderá desistida si transcurridos dos (2) meses desde la fecha del requerimiento, el quejoso no allega la información solicitada.

PAR. 3º—La visita de verificación se llevará a cabo aún cuando no concorra la persona contra la cual se presentó la queja, caso en el cual se dejará constancia de su inasistencia en el acta de la diligencia.

PAR. 4º—En los casos en que el quejoso hubiera manifestado no tener el acta de entrega del inmueble, la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o quien haga sus veces, solicitará al enajenador, en el oficio de citación al que hace referencia el parágrafo primero del presente artículo, una copia de la misma o cualquier otro documento en el que conste la fecha de entrega del inmueble, los cuales deberán ser allegados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del requerimiento.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 6º—Auto de apertura de investigación. Dentro del mes siguiente a la fecha de presentación del informe técnico, la subdirección de investigaciones y control de vivienda de la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o la dependencia que haga sus veces, determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 7º—Traslado del auto de apertura de investigación. Una vez proferido el auto de apertura de investigación, el funcionario de conocimiento correrá traslado del mismo al investigado junto con la queja y el informe de la visita de verificación, si esta fue practicada, informándole que estos documentos y las demás pruebas practicadas se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

El investigado contará con un término de traslado de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación para rendir las explicaciones que considere necesarias, objetar el informe técnico y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 8º—Audiencia de intermediación. Ordenada la apertura de investigación, el funcionario de conocimiento citará al quejoso y al investigado para llevar a cabo una audiencia de intermediación,

40
346

Esta audiencia pretende que el quejoso y el investigado establezcan de común acuerdo las soluciones a la problemática expuesta en la queja y determinen un plazo para el cumplimiento de las mismas teniendo en cuenta las recomendaciones que para el efecto haga el funcionario intermediador de la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o quien haga sus veces.

La audiencia de intermediación solamente se ordenará dentro del trámite de aquellas investigaciones originadas por la existencia de deficiencias constructivas o por desmejoramiento de especificaciones, y en aquellas relativas a las controversias suscitadas con ocasión de la suscripción de contratos de administración para el arrendamiento de vivienda.

PAR. 1º—En los casos en que alguno de los interesados no pudiere acudir a la audiencia de intermediación deberá justificar su inasistencia por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha programada para la realización de la diligencia. En este caso, se procederá a fijar, por una sola vez, una nueva fecha y hora para llevar a cabo la audiencia dentro del mes siguiente a la fecha de radicación de la respectiva justificación.

PAR. 2º—Si alguno de los interesados constituyera mandatario para asistir a la audiencia de intermediación, este deberá ser abogado titulado expresamente facultado para tal fin.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 9º—**Legitimación para actuar en la audiencia de intermediación.** Se encuentran legitimados para participar en la audiencia de intermediación, además de la persona contra la cual se dirige la queja, las siguientes personas:

1. Los propietarios del (los) inmueble(s) objeto de la queja o sus apoderados, según el caso;
2. Los arrendatarios de vivienda o sus apoderados, según el caso;
3. Los propietarios de inmuebles entregados al arrendador para su administración, o sus apoderados;
4. El representante legal de la copropiedad o su apoderado, así como la persona designada por la asamblea general para tal efecto, según el caso, en el evento en que los hechos objeto de la queja recaigan sobre bienes comunes.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 10.—**Requisitos del acta de la audiencia de intermediación.** Si el quejoso y el investigado llegaren a un acuerdo dentro de la audiencia de intermediación, el funcionario de conocimiento levantará un acta que deberá ser suscrita por todos aquellos que participaron en la misma y deberá contener, al menos, la siguiente información:

1. Fecha, hora y lugar de la audiencia;
2. Identificación de las personas que participan en la audiencia indicando la calidad en la que actúan;
3. Relación de los hechos y pretensiones motivo de la investigación que da lugar a la audiencia; y,
4. Acuerdos logrados por los interesados con indicación del tiempo, modo y lugar de cumplimiento, así como de la cuantía, si es del caso.

PAR. 1º—En los casos en que no se llegue a acuerdos entre los interesados o por inasistencia de alguno de ellos, en la audiencia de intermediación, se dejará constancia de ello en el expediente.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 11.—**Cumplimiento del acuerdo.** El investigado deberá acreditar el cumplimiento del acuerdo logrado en la audiencia de intermediación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo pactado en la misma para ello, a través de cualquiera de los medios probatorios legalmente establecidos que resulten conducentes, pertinentes y adecuados para comprobar su cumplimiento.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 12.—**Práctica de pruebas.** La subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o la entidad que haga sus veces, podrá decretar la práctica de pruebas, hasta por treinta (30) días hábiles, cuando lo considere conveniente, para efectos de verificar la ocurrencia de ciertos hechos que deban ser tenidos en cuenta al momento de resolver la investigación.

El término para la práctica de pruebas podrá ser prorrogado, una sola vez, hasta por un plazo igual al indicado en el inciso anterior.

41
343

improcedencia mediante acto administrativo motivado.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 13.—**Término para resolver la investigación.** La subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o la entidad que haga sus veces, proferirá la decisión de fondo en la investigación dentro del mes siguiente al vencimiento de la etapa probatoria, si esta hubiere sido decretada, o, en caso contrario, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de celebración de la audiencia de intermediación o del vencimiento del plazo pactado en la misma por los interesados para dar cumplimiento a las compromisos adquiridos en la referida audiencia, si es del caso.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 14.—**Oportunidad para imponer sanciones.** Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

1. Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

2. Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

3. Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 15.—**Régimen de transición.** Las investigaciones administrativas que se hayan iniciado con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto se regirán hasta su culminación por las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 540 de 1991.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

ART. 16.—**Vigencia y derogatoria.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Decreto Distrital 540 de 1991 y las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Bogotá, D.C., a 3 de diciembre de 2008.

(Nota: Derogado por el Decreto 572 de 2015 artículo 18 de la Alcaldía Mayor de Bogotá)

42
348

DECRETO 1108 DE 2000

(Diciembre 28)

"Por el cual se reglamenta el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000".

El Alcalde Mayor de Bogotá, Distrito Capital,

en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 38, ordinal 4º del Decreto-Ley 1421 de 1993 y,

CONSIDERANDO:

1. Que de conformidad con el artículo 327 del Decreto Distrital 619 de 2000, los usos urbanos se clasifican en principales, complementarios y restringidos en las áreas de actividad, estableciendo el cuadro anexo 4, "exigencia general de estacionamientos por uso", cuotas de estacionamientos para el uso principal.

2. Que es necesario precisar la forma de aplicación del cuadro anexo 4 de que trata el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000, para los casos en los cuales los diferentes usos están previstos en un área de actividad como complementarios y restringidos.

3. Que se requiere integrar los tipos de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y como vivienda compartida de que trata el artículo 331, numeral 4º del Decreto Distrital 619 de 2000, a las exigencias de estacionamientos señalados en el cuadro anexo 4 para las zonas residenciales netas, zonas residenciales con áreas delimitadas de comercio y servicios y zonas residenciales con comercio y servicio en la vivienda, así como para las áreas de actividad, donde se permita la vivienda en todas sus modalidades, como uso complementario o restringido.

Que para precisar la forma de aplicación del cuadro anexo 4 contenido en el Decreto Distrital 619 de 2000, se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

a) La exigencia de estacionamientos para los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritario (VIP), se rige por lo señalado para las zonas residenciales con comercio y servicios en la vivienda, según lo dispuesto en el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000;

b) Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística, mantendrán las condiciones de estacionamiento que les fueron asignadas originalmente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 358 del plan de ordenamiento territorial;

c) La ficha reglamentaria podrá autorizar la cancelación de estacionamientos al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos en una proporción no mayor al 30% del total exigido entre públicos y privados según lo dispuesto en el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000.

5. Que, las normas urbanísticas deben guardar relación armónica, por lo cual se debe compatibilizar la exigencia del número de estacionamientos prevista en el cuadro anexo 4 con los diferentes usos contemplados en el cuadro anexo 2.

6. Que se hace necesario precisar las áreas de construcción sobre las cuales son exigibles las cuotas de estacionamiento privados y las de visitantes.

7. Que resulta necesario precisar la aplicación del cuadro anexo 4 del Decreto Distrital 619 de 2000, diferenciando la exigencia de estacionamientos por áreas que generen afluencia de público, de las áreas que originan parqueaderos privados.

8. Que el artículo 459 del Decreto Distrital 619 de 2000, previó para las grandes superficies comerciales o comercio metropolitano y urbano, así como para los dotacionales de escala metropolitana y urbana, su aprobación y reglamentación mediante planes de implantación los cuales deben fundamentarse en estudios de impacto urbanístico con el fin de definir su viabilidad y mitigación de impactos, lo cual determinará exigencias especiales de estacionamientos y zonas de cargue y descargue para tales usos según nota 6 del cuadro anexo 4 del plan de ordenamiento territorial.

9. Que el artículo 460 del Decreto Distrital 619 de 2000, previó para los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes los planes de regularización y manejo, los cuales buscan "mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento". Consecuentemente, cuando se adelanten tales planes, se examinarán las condiciones particulares del dotacional en cuestión y los requerimientos que demande en materia de estacionamientos.

10. Que en el numeral 5° del artículo 365 "normas generales para el tratamiento de renovación urbana" se establece que la exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa.

11. Que se hace necesario reglamentar las condiciones de implantación de edificios de estacionamientos con el propósito de suplir requerimientos de parqueos en las zonas en las que se permitan.

12. Que en mérito de lo anterior,

DECRETA:

ART. 1°—Aplicación de las cuotas de estacionamiento. En los usos de vivienda, dotacional, de comercio y servicios e industrial, permitidos en las distintas áreas de actividad, como complementarios o restringidos, se aplicarán las cuotas de estacionamientos previstas en el cuadro anexo 4 del Decreto Distrital 619 de 2000 para los usos principales de las áreas de actividad residencial, dotacional, de comercio y servicios, e industrial, respectivamente.

ART. 2°—Condiciones para la aplicación del cuadro anexo 4. Las cuotas de estacionamientos señaladas en el cuadro anexo 4 del Decreto Distrital 619 de 2000, se aplicarán sobre las áreas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: circulaciones, puntos fijos, instalaciones, subcentrales, estructura, muros, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Descontadas las áreas a que hace referencia este artículo se obtendrán las áreas generadoras de

estacionamientos, privados y de visitantes, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda.

a) Para los usos dotacionales.

1. Áreas generadoras de estacionamientos privados: Se contabilizarán sobre las áreas administrativas.

2. Áreas generadoras de estacionamiento de visitantes: Se contabilizarán sobre las áreas que resultan de descontar las áreas administrativas del área total, básica generadora de estacionamientos. En los establecimientos educativos, de bienestar social y culturales de escalas zonal y vecinal se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso, tales como las aulas de clase en el educativo, los salones comunales en el de bienestar social, las salas de lectura y exposiciones en el cultura, excluidos los espacios de servicios complementarios, en los establecimientos educativos de escalas zonal y vecinal se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.

b) Para los usos de comercio y servicios

1. Comercio de escala metropolitana, urbana y zonal:

a) Áreas generadoras de estacionamiento privados y de visitantes: Se contabilizarán sobre el área de ventas de los establecimientos comerciales.

2. Servicios empresariales, personales y de alto impacto de escalas metropolitana, urbana y zonal:

Los servicios de alto impacto aparecen el cuadro anexo 4 del Decreto Distrital 619 de 2000, con la denominación "servicios personales restringidos".

a) Áreas generadoras de estacionamientos privados: Se contabilizarán sobre el 50% del área vendible, y

b) Áreas generadoras de estacionamiento de visitantes: Se contabilizarán sobre el 50% del área vendible.

3. Comercio y servicios de escala vecinal A y B:

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas (para el uso comercial) y sobre el área vendible (para el uso de servicios), después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje, y

b)(sic) Para el uso industrial.

Áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes: Se contabilizarán sobre el área del establecimiento industrial.

ART. 3º—Concordancia del cuadro anexo 4 con los usos permitidos en el cuadro anexo 2 del Decreto Distrital 619 de 2000. Se precisa la cuota de estacionamientos previstos en el cuadro anexo 4 del Decreto Distrital 619 de 2000, aplicada a los usos permitidos en el cuadro anexo 2 del Decreto Distrital 619 de 2000, en los siguientes casos:

Uso específico	Clase	Localización	Aplicación
Vivienda	Unifamiliar, bifamiliar multifamiliar.	— En zona residencial neta	Según la exigencia del cuadro anexo 4º, salvo para los proyectos VIS subsidiables, VIP y las urbanizaciones, agrupaciones y conjuntos comprendidos por el tratamiento de

			consolidación urbanística. En el sector de demanda "A" los multifamiliares podrán acogerse a la exigencia prevista para los sectores de demanda B, C y C.
Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.		— Zonas de servicios empresariales	Según la exigencia del cuadro anexo 4 para las zonas residenciales con zonas delimitadas de comercio y servicio, salvo para los proyectos VIS subsidiable VIP, y las urbanizaciones, agrupaciones y conjuntos comprendidos por el tratamiento de consolidación urbanística.
		— Zona empresariales e industriales	
		— Especial de servicios	
		— Comercio cualificado	
		— Áreas de actividad central	
		— Área urbana integral	
Unifamiliar bifamiliar y vivienda compartida		— Zonas de comercio aglomerado	Según la exigencia del cuadro anexo 4 para las zonas residenciales con comercio y servicios en la vivienda, para vivienda unifamiliar y bifamiliar, salvo para las agrupaciones y conjuntos comprendidos por el tratamiento de consolidación urbanística.
		— Proyectos VIS subsidiable, VIP y de vivienda compartida en cualquier localización.	
Multifamiliar			Según la exigencia del cuadro anexo 4 para las zonas residenciales con comercio y servicios en la vivienda, para vivienda multifamiliar, salvo para las agrupaciones y conjuntos comprendidos por el tratamiento de consolidación urbanística.

— De conformidad con lo dispuesto en el artículo 358 del Decreto Distrital 619 de 2000, se exceptúan de las exigencias de cupos de estacionamiento señalados en el cuadro anexo 4 "exigencia general de estacionamientos por uso", los predios localizados en urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos comprendidos por el tratamiento de consolidación urbanística, los cuales mantendrán las condiciones de estacionamientos que les fueron asignadas originalmente. En los eventos en que se elabore ficha reglamentaria la exigencia de estacionamientos será la que ésta determine.

— Los asentamientos de origen informal y los proyectos de vivienda denominados de "desarrollo progresivo" por normas del Acuerdo 6 de 1990 y de "norma mínima" por el Acuerdo 7 de 1979 se asimilan a los de vivienda de interés prioritario (VIP) y les corresponde la exigencia de estacionamientos asignada para las zonas residenciales con comercio y servicios en la vivienda, por sistemas de loteo con vivienda unifamiliar, bifamiliar y compartida.

Industria (sobre área construida generadora de estacionamientos privados o de visitantes)		
Uso específico	Localización	Aplicación
Según cuadro anexo 2 del POT		
Industria	En zonas pertenecientes al área de actividad industrial	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para las denominadas zonas de parques industriales ecoeficientes e industria básica.
	En zonas pertenecientes a las áreas de actividad distintas de las industrial	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para las denominadas zonas de industrias condicionadas.
Dotacionales (sobre área construida generadora de estacionamientos privados o de visitantes)		
Uso específico	Localización	Aplicación

Según cuadro anexo 2 del POT

Equipamiento colectivo	Bienestar social	Metropolitano	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 con la siguiente precisión: estacionamientos para visitantes en zona de demanda B:1 x 150 m ²
Servicios urbanos básicos	Servicios funerarios	Metropolitano	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 con la siguiente precisión: estacionamientos para visitantes en todos los sectores de demanda: 1 x 35 m ² de construcción.

Comercio y servicios (sobre área construida generadora de estacionamientos privados o de visitantes)

Uso específico Según cuadro anexo 2 del POT	Escala	Aplicación
Servicios empresariales	Servicios financieros	Zonal
		Se aplica al área de los establecimientos que incluyan cajeros automáticos, según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4.

Comercio y servicios (sobre área construida generadora de estacionamientos privados o de visitantes)

Uso específico Según cuadro anexo 2 del POT	Escala	Aplicación	
Servicios empresariales	Servicios a empresas e inmobiliarios	Urbano	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para los servicios inmobiliarios de escala urbana y zonal.
Servicios personales	Servicios profesionales, técnicos especializados.	Zonal	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para los servicios profesionales, oficinas y consultorios de escala urbana.
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos	Urbano	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para los servicios de comunicación y entretenimiento de escala metropolitana.
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos	Zonal y vecinal	Prevalece la exigencia del uso principal del establecimiento en tanto los servicios de comunicación y entretenimiento no superen 20 m ² . Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para los servicios de comunicación y entretenimiento de escala vecinal, contabilizándolos a partir del área que supere 20 m ² .

Comercio y servicios (sobre área construida generadora de estacionamientos privados o de visitantes)

Uso específico Según cuadro anexo 2 del POT	Escala	Aplicación
Servicios de alto impacto. Se aplican las exigencias previstas para el grupo de usos denominados servicios personales restringidos.	Servicios automotrices. llenado de combustibles.	Urbano
	Servicios de mantenimiento, reparación e insumos a	Zonal

	vehículos		mantenimiento y reparación de escala urbana.
	Servicios de diversión y esparcimiento whiskerías, striptease	Metropolitana	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para los denominados servicios de diversión y esparcimiento de escala vecinal.
Comercio	Almacenes y supermercados de 2000-6000 m ² de área de ventas	Urbano	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para los almacenes y supermercados de 1500-6000 m ² de área vendible, de escala urbana.

Comercio y servicios (sobre área construida generadora de estacionamientos privados o de visitantes)

Uso específico Según cuadro anexo 2 del POT	Escala	Aplicación	
	Almacenes y supermercados de más de 500 m ² hasta 2000 m ² de área de ventas.	Zonal	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para los almacenes y supermercados de más de 500 m ² hasta 2000 m ² de área vendible, de escala zonal.
	Comercio pesado	Metropolitano y urbano (incluye la venta de automóviles).	Según la exigencia que aparece en el cuadro anexo 4 para el comercio de pesado de escala metropolitana y urbana.

ART. 4º—Dimensiones de los estacionamientos según destinación. Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

- a) **Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.** Las dimensiones son de 4.50 metros por 2.20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.
- b) **Estacionamientos para minusválidos.** Se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
- c) **Áreas de cargue y descargue.** Los usos de comercio y servicios, dotacionales, e industriales de escala metropolitana y urbana, reservarán áreas de cargue y descargue en una proporción mínima de un cupo de 3.00 por 10.00 metros por cada 500 metros cuadrados, sobre el área destinada a estacionamientos privados, los cuales serán contabilizados dentro de éstos, como resultado de la aplicación del cuadro anexo 4 del Decreto Distrital 619 de 2000.

ART. 5º—Pago compensatorio. De conformidad con lo previsto en el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000, las fichas reglamentarias autorizarán la cancelación de cupos de estacionamientos al fondo para el pago compensatorio de parqueaderos en una proporción no mayor al 30% del total exigido entre públicos y privados, para los usos de comercio y servicio de escala zonal y vecinal, cuando se localicen en ejes viales de la malla arterial y cuando existan diseños de espacio público peatonal continuo.

ART. 6º—Exigencia de estacionamientos como resultado de la aplicación de planes de implantación y planes de regularización y manejo.

- a) **Planes de implantación.** Cuando se adelanten planes de implantación para usos comerciales y dotacionales de escala metropolitana y urbana, se enseñarán exigencias especiales de estacionamientos y de conformación de zonas de cargue y descargue con fundamento en los estudios de impacto urbanístico presentado

45
351

por los solicitantes, referidos en las cuotas de estacionamientos señaladas en el cuadro 4 del plan de ordenamiento territorial, y

b) **Planes de regularización y manejo.** Cuando se adelanten planes de regularización y manejo en establecimientos dotacionales existentes de escala metropolitana, urbana y zonal se examinarán las condiciones particulares de cada caso con el fin de solucionar sus impactos en el entorno inmediato, en particular en lo que tiene que ver con los causados por el déficit de estacionamientos, para lo cual dicho plan establecerá los requerimientos que sean del caso.

ART. 7º—Exigencias de estacionamientos en el tratamiento de renovación urbana. Para el tratamiento de renovación urbana, la exigencia de estacionamientos en cada proyecto, formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o de la ficha normativa, los cuales examinarán condiciones particulares de cada sector, estableciendo los cupos, en concordancia con los objetivos y normas del tratamiento según artículos 362, 363, 364, 365 y 366 del Decreto Distrital 619 de 2000.

ART. 8º—Áreas acondicionadas en el antejardín y accesos a estacionamientos. Los accesos a estacionamientos, en los predios privados, deberán supeditarse al cumplimiento de las disposiciones sobre las áreas y franjas que se permiten acondicionar en el antejardín, según artículo 260 del Decreto Distrital 619 de 2000, numeral 12, de la siguiente manera:

a) Para predios con frente de hasta 35 metros. Solamente un acceso de entrada y salida con un ancho mínimo de 3.5 metros por unidad predial, salvo para accesos individuales a unidades de vivienda familiar o bifamiliar en las que se podrá plantear un ancho mínimo de 2.20 metros;

b) Para predios con frente mayor a 35 y menor de 100 metros. Solamente un acceso y una salida separados, cada uno con un ancho mínimo de 3.5 metros, o conformando franjas de acceso y salida con una dimensión máxima de 7.00 metros y mínima de 5.00 metros, por frente de lote o costado de manzana, y

c) Para predios con frente superior a 100 metros. Solamente una franja de acceso y salida con una dimensión máxima de 7.00 metros y mínima de 5.00 metros, por frente de lote o costado de manzana, cada 100 metros o fracción superior a 70 metros.

PAR.—Los accesos a estacionamientos privados deben respetar las disposiciones del artículo 163 y del parágrafo del artículo 253 del Decreto Distrital 619 de 2000.

ART. 9º—Áreas de maniobra, servidumbres de circulación y rampas de acceso.

a) **Áreas de maniobra para vehículos livianos.**

1. Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía. Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4.00 metros.

2. Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía. Su ancho mínimo será de 4.00 metros.

3. El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 metros.

4. La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regulan según dimensiones señaladas en el gráfico anexo 1, que hace parte de este decreto;

b) **Áreas de maniobra para vehículos pesados.** Las áreas de maniobra y disposición de los estacionamientos se regulan según dimensiones señaladas en el gráfico anexo 2, que hace parte de este decreto;

c) **Servidumbre de circulación.** En todos los casos se permite dos cupos de estacionamiento con servidumbre como máximo, y

d) **Rampas.** Las rampas en áreas de estacionamientos deben tener una pendiente máxima del 20%.

ART. 10.—Edificaciones y áreas de estacionamientos. Las edificaciones especializadas de estacionamientos en altura y/o subterráneas y las áreas acondicionadas en superficie para parqueaderos, se consideran un uso de servicio personal de escala urbana, permitido en las zonas pertenecientes a las áreas de actividad de comercio y servicios, así como en las áreas de actividad industriales y restringido en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales, según cuadro anexo 1 "cuadro general indicativo de usos permitidos según áreas de actividad" del Decreto Distrital 619 de 2000. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º del presente ordenamiento estas edificaciones no generan cupos adicionales de estacionamientos.

ART. 11.—Vigencias y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas la disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D.C., a 28 de diciembre de 2000.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN N°. 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 419, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió de OFICIO la investigación 1-2012-71118-6, a raíz de la visita realizada al CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, en atención a la queja elevada mediante escrito radicado bajo el No 1-2012-71118 del 14 de noviembre de 2012, por la señora LYDA MIREYA AVELLANEDA RAMIREZ, en calidad de propietaria del apartamento 1101 de la Torre 3 y de los parqueaderos 75 y 76 del referido conjunto, donde se observaron presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del parqueadero número 29 del proyecto SALITRE ALTO RESERVADO, ubicado en la Carrera 64 A # 22 - 14 de la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad, en contra de la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., documento al que le correspondió el radicado No. 1-2012-71118 del 14 de noviembre de 2012, queja 1-2012-71118-6. (Fols. 1 a 7)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, es la responsable del proyecto de vivienda SALITRE ALTO RESERVADO y le fue otorgado el Registro de Enajenación N° 93272. (Fols. 8 y 9)

Que la Subdirección de Investigaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 419 de 2008, asumió oficiosamente el conocimiento de las irregularidades observadas en la visita de verificación de hechos del día 22 de marzo de 2013, en las áreas privadas del parqueadero número 29 del referido proyecto, razón por la cual no se dio aplicación al artículo 4° de Decreto 419 de 2008.

Que de conformidad con el artículo 5° del Decreto Distrital 419 de 2008 esta Subdirección practicó visita de verificación de hechos el día 22 de marzo de 2013, en atención a la queja elevada por la señora LYDA MIREYA AVELLANEDA RAMIREZ en calidad de propietaria del apartamento 1101 de la Torre 3 y de los parqueaderos 75 y 76 del referido proyecto, donde se observaron presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del parqueadero número 29, a la que asistió el señor RUBIEL MORENO LOAIZA en calidad de residente postventas de la querellada, como *fe*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Pág. 2 de 17

RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

consta en el acta que aparece en el expediente a folio 1, y de la que el funcionario de conocimiento elaboró el informe técnico No. 13-391 del 2 de abril de 2013, (Fols 2 a 7), que concluyó:

"HECHOS CONSTATADOS Durante la diligencia al conjunto SALITRE ALTO RESERVADO, se encontró que a través de los parqueaderos privados números 347 y 348, se accede al área de bicicleteeros, al depósito número 185 y a una circulación de área común para ingresar a los depósitos 187, 188 y 189, hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, por cuanto se afecta la utilización de los parqueaderos privados números 347 y 348 en comento, limitando su goce y disfrute por parte de sus propietarios, incumpliendo lo establecido en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal: "ART. 3º—Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...). Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común", entendiéndose como Deficiencia Constructiva de conformidad con lo establecido en el Decreto 419 de 2008 a la "afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda".

(...) 3. Parqueaderos privados números 27, 28 y 29 a través de los cuales se accede a circulación común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37 (Sótano 1).

(...) Por anterior, se requiere hacer parte de la presente actuación administrativa, tanto al Representante legal del Conjunto SALITRE ALTO RESERVADO, como a los correspondientes propietarios de los parqueaderos descritos en el presente informe, de conformidad con lo establecido en el Decreto 419 de 2008, aclarándose que en algún momento se podrán generar adicionalmente, las correspondientes actuaciones administrativas por las diferentes áreas privadas de igual forma involucradas.

En tal sentido, se requerirá que el Representante Legal del conjunto SALITRE ALTO RESERVADO, precise a esta Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, las diferentes áreas privadas del conjunto en comento, que presentan el inconveniente de servidumbre que nos ocupa.

Finalmente, se hace necesario indicar que se ha puesto en conocimiento de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., la anterior situación, con el fin que se establezca si la Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO, en calidad de Curadora Urbana, incurrió en algún tipo de irregularidad en la aprobación de los planos U 3 y U 4 bajo la licencia de construcción número MLC – 09 – 5 – 0562 del 14 de octubre de 2010, dada la accesibilidad a áreas comunes y/o privadas a través de parqueaderos privados, hechos evaluados bajo los expedientes 1-2012-71118-1 y 1-2012-71118-2 y los demás que se puedan derivar por áreas privadas." (Subraya y negrilla fuera de texto para resaltar).

Que este Despacho en cumplimiento del Artículo 6 del Decreto Distrital 419 de 2008 y existiendo mérito para ello, mediante Auto No. 152 del 16 de marzo de 2015 (Fols. 11 a 14) ordenó abrir investigación administrativa contra la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o quien haga sus veces, acto administrativo del que se le



RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

comunicó a la quejosa y del que se le corrió traslado a la investigada de conformidad con la norma en cita (folios 15 y 16).

Que la sociedad enajenadora describió el traslado del citado auto de apertura mediante escrito radicado bajo el número 1-2015-23786 del 16 de abril de 2015 (folios 21 a 40), en el que manifestó:

"(...) I. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DEL CARGO CONCRETO QUE SE IMPUTA COMO GENERADOR DE SUPUESTAS DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.

De conformidad con la lectura del auto de apertura de investigación, se aprecia que se formula un único cargo en concreto enunciado como el incumplimiento al artículo 3° de la ley 675 de 2001, que establece:

Art. 3° - Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones (...) Bienes privados o dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común."

El auto 152 del 16 de marzo, correspondiente al expediente N°. 1-2012-71118-6, calificó como deficiencia grave el siguiente hecho:

"Que en atención a lo señalado en el informe que precede, en cuanto que a través del parqueadero privado 29 se accede a la circulación común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37 (Sótano 1), hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, por cuanto afecta la utilización de los citados parqueaderos"

Por su parte, esos hechos fueron objeto de pronunciamiento en el informe técnico 13-391 de abril 2 de 2013: "Durante la diligencia al conjunto SALITRE ALTO RESERVADO, se encontró que a través de los parqueaderos privados número 347 y 348, se accede al área de ciclistas, al depósito número 185, y a una circulación de área común para ingresar a los depósitos 187, 188 y 189, hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave por cuanto se afecta la utilización de los parqueaderos privados 347 y 348 en comento, limitando su goce y su disfrute por parte de sus propietarios, incumpliendo lo establecido en la ley 675 del 3 de agosto de 2001, por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal: Art. 3°.-(...). Se encontró que igual situación presenta con: (...) 3. Parqueaderos privados números 27, 28 y 29 a través de los cuales se accede a circulación común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37.

I. ERROR EN EL FORMULACIÓN DEL CARGO — ANALISIS OBJETIVO DEL MISMO.

Los autos antes citados, constituyen los actos administrativos por medio de los cuales se individualiza y contextualiza la imputación de afectaciones, que se formula al investigado, de manera que, bajo cualquier evento que demuestre la existencia de un error fáctico o legal en la imputación, está llamada a desaparecer. Lo anterior bajo la recta aplicación del principio constitucional del debido proceso, que impide que a una persona se le juzgue sancionatoriamente bajo un cargo errado o jurídicamente mal estructurado.

En el caso en concreto se demostrará como las supuestas afectaciones o deficiencias constructivas son inexistentes, conforme al alcance de la normatividad aplicable al derecho de propiedad y al régimen de propiedad horizontal concretamente al artículo 3° que se imputó y calificó como violado concretamente.



RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

PRIMER YERRO EN LA ESTRUCTURACIÓN DEL CARGO.

*El artículo 3° de la ley 675 de 2001 que se imputó concretamente como violado **NO PROHÍBE LA EXISTENCIA DE LIMITACIONES O GRAVÁMENES A LAS UNIDADES PRIVADAS DE DOMINIO QUE HACEN PARTE DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL**, en consecuencia, no se puede suponer como lo hace el cargo en contra de lo que expresa la norma que la limitación al dominio apreciada es una violación a lo dispuesto por el artículo 3° de la ley 675 de 2001.*

La afirmación antes hecha encuentra sustento en las reglas de hermenéutica jurídica que impiden a cualquier funcionario público o juez, la creación de prohibiciones no previstas expresamente por la ley, así como, la extensión analógica de las mismas. Sobre el particular la constitución política establece:

ART. 6°- Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.

En tal sentido la jurisprudencia ha expresado: "Lo anterior equivale a dar por sentado que mientras los particulares pueden hacer todo aquello que no les esté expresamente prohibido por la constitución y la ley, los funcionarios del Estado solo puede hacer lo que estrictamente les está permitido por ellas. (1 Nota al pie C. Constitucional M.P. Vladimiro Naranjo, Sentencia C-337 agosto 19 de 1993).

Ese mandato constitucional de obligatoria observancia en cualquier actuación administrativa, conforme a los previsto en el artículo 4° de la carta política, no puede ser desconocido vía concepto técnico, emitido por persona que no es abogado, como ocurre en el el (sic) caso en concreto, ya que, si éste considera que la existencia de una limitación al goce y disfrute de un bien privado por parte de sus propietarios, es una falta a una norma, debe correlativamente identificar la norma que impide o prohíba la existencia de esa limitación.

En el caso en concreto, el cargo no está acompañado de una norma que contenga o ratifique la prohibición de que los bienes privados se vean afectados por una limitación al dominio, de manera que el yerro se estructura por el desconocimiento de la posibilidad legalmente válida consistente en que cualquier bien privado puede ser objeto de limitación.

Al partir la interpretación en contra de esa realidad y verdad jurídica, el cargo se formula a partir de un yerro evidente.

*Ahora bien, como la entidad de control no fundamento la imputación en una prohibición expresa, lo hizo por vía de interpretación, situación más delicada, **PUES LA MISMA NO ES DE LIBRE ESTRUCTURACIÓN, POR EL CONTRARIO ESA SITUACIÓN EN DERECHO CARECE DE VALIDEZ JURÍDICA.***

Con la formulación del cargo de una supuesta deficiencia a partir de uan (sic) interpretación, la entidad de control y la funcionaria que avaló así su formulación, desconocen el mandato legal que regula la interpretación restrictiva de la ley tratándose de infracciones. En tal sentido las normas de interpretación de la ley (código Civil - título preliminar) establece:

ART. 31- Lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación. (...)

En relación con éste artículo la jurisprudencia ha señalado:

"El principio de hermenéutica jurídica que estatuye que las disposiciones de carácter excepcional, en materias que no sean penales, deben interpretarse restrictivamente por causa de su previsión y exactitud, lo mismo se impone para el efecto de no extender una excepción más allá de los límites indicados en ella, que para el efecto de no reducirla hasta el punto de sustraer de su imperio casos que en ella deban quedar naturalmente comprendidos. Si la excepción hubiera de extenderse,



RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

bastardearía de su naturaleza para convertirse en regla, y si hubiera de reducirse, el dominio sustraído de ella quedaría en condición de excepción. En ambos extremos se incurriría en un error manifiesto. (2 Nota al pie Jorge Ortega Torres. Código Civil, Editorial Temis 1984 pág. 66)

En el caso en concreto el cargo formulado presentan un yerro, pues el supuesto que considera como infractor: limitación al goce y uso, tampoco está previsto en la norma que cita como fuente de la situación prohibida, por lo que por vía de excepción tampoco se podía deducir la existencia de una situación anómala no prevista en la ley.

Así las cosas, tenemos que en el caso en concreto la norma que citó la entidad de control como violada, no regula o prevé la materia que constituye la supuesta infracción que no es otra que las limitaciones al dominio, concretamente la servidumbre, existiendo una discordancia entre el supuesto normativo y el efecto que se pretende del mismo más allá de su sentido natural y su alcance.

SEGUNDO YERRO EN LA ESTRUCTURACIÓN DEL CARGO.

La ley 675 de 2001, en su definición de los bienes de dominio privado: Art. 3° - Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones (...) Bienes privados o dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común."

La anterior norma, no modificó o alteró el régimen legal de la propiedad privada en Colombia, de manera que el derecho de dominio de los bienes privados que hacen parte de un edificio o conjunto sujeto a propiedad horizontal, se aprecia y regula bajo las reglas generales que la ordenan, incluyendo, las que permiten las limitaciones y gravámenes.

En efecto, el artículo 793 del C.C. establece que el derecho de dominio puede ser limitado de varios modos y entre ellos indica que por las servidumbres, entendida ésta conforme a derecho como el gravamen impuesto sobre un predio.

Surge entonces un punto fundamental que, el cargo formulado paso por alto y es que, al no haber restringido las normas de propiedad horizontal concretamente el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, los atributos, alcance, gravámenes y limitaciones al derecho de dominio o propiedad privada, las mismas son legalmente admisibles, máxime, cuando la servidumbre constituye una situación jurídica reconocida por la ley, por lo que una vez que se constituye sobre un bien privado, debe ser respetado a la luz del ordenamiento jurídico, y en ningún caso constituye una afectación y/o desmejoramiento de los bienes sobre los cuales se concreta.

II. VALIDEZ DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, IMPOSIBILIDAD DE CONSIDERAR (sic) INFRACCIÓN LOS TÉRMINOS DE LA MISMA, PUES POR SUS EFECTOS JURÍDICOS Y FUERZA VINCULANTE LA MISMA TIENE FUERZA DE LEY.

A la constructora CONMIL S.A.S le fueron aprobados los planos en los que reposa el diseño y la proyección del área de parqueaderos y zonas comunes del conjunto residencial Salitre Alto Reservado.

De la aprobación de los planos U3 y U4 bajo la licencia de construcción 09- 5-0562 del 14 de octubre de 2010 y sus modificaciones, se colige que se le confirió el derecho a la Constructora, y a su vez, se le autorizó poner en marcha esa área del proyecto mencionado, sobre la cual recae la aprobación de dicha licencia.

La licencia de construcción según su naturaleza jurídica constituye un acto administrativo de carácter particular, esto es

"La jurisprudencia y la doctrina han diferenciado los llamados Actos Administrativos de carácter general y los Actos Administrativos de carácter particular. A través de los primeros, se conocen."



RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

aquellos actos administrativos en los que los supuestos normativos aparecen enunciados de manera objetiva y abstracta, y no singular y concreta, y por lo tanto versados a una pluralidad indeterminada de personas; es decir, a todas aquellas que se encuentren comprendidas en tales parámetros. Por el contrario, los segundos, son aquellos actos administrativos de contenido particular y concreto, que producen situaciones y crean efectos individualmente considerados. No obstante lo anterior, la indeterminación no se relaciona únicamente en punto del número de receptores de la decisión administrativa, sino que igualmente estos aparezcan individualizados. En otras palabras, 'puede existir un acto general referido, en la práctica, sólo a algunas pocas personas o a ninguna y viceversa, un acto individual referido a muchas personas concretamente identificadas'. Subrayado fuera del texto (Sentencia C-620 de 2004)".

En este sentido, la licencia de construcción confiere un derecho particular y concreto en cabeza de la Constructora para ejecutar de manera parcial o total un proyecto determinado, y es por esta razón que no puede por vía de interpretación que, la situación constructiva derivada de la licencia es ilegal o que constituye un desmejoramiento o deficiencia constructiva sin norma que soporte esa afirmación.

Así las cosas, no aceptamos la imputación de responsabilidad que recae sobre la Constructora por un inexistente incumplimiento de las normas urbanísticas, al observarse que el diseño de los parqueaderos y plantas de sótanos corresponde al estructura contenida en los planos aprobados por la Curaduría, que los mismos cumplen con los requisitos legales y que la constitución de una servidumbre de tránsito a la que están afectos, no es una situación fáctica ajena a la ley por lo mismo no constituye una afectación constructiva.

III. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES EN SÍ MISMO UNA LIMITACION AL DOMINIO.

Desconoce el cargo formulado el hecho que, el régimen de propiedad horizontal es en sí mismo, una limitación al dominio o propiedad privada, pues limita el goce y disfrute de los bienes privados, en la medida que impone con fuerza de ley, restricciones al atributo del libre uso y disfrute incluso al de disponer, en la medida que ningún propietario puede disponer su inmueble con abstracción o exclusión de las limitantes propias del régimen.

A pesar de no desconocer la existencia de la propiedad privada, los estatutos de la propiedad horizontal establecen de suyo, unas restricciones a la destinación y uso que se le dé a los bienes afectados por ese régimen, incluso más allá de las regulaciones de Uso de Suelo que establezcan las Oficinas de Planeación de la Alcaldía.

Esto quiere decir que, 'los estatutos de propiedad horizontal' pueden establecer por ejemplo, que las unidades privadas de una copropiedad, sólo pueden ser destinadas para vivienda, de tal suerte que, en un apartamento su dueño o tenedor, no podría instalar un negocio o local comercial, por cuanto este no puede ir en contravía de los estatutos, así el Uso de Suelo de la ciudad lo permita.

De manera que, no existe justificación legal para que la entidad de control haya formulado el cargo en concreto, afirmando que éste estructura una supuesta deficiencia constructiva por estar los bienes privados mencionados en los autos sujetos a una limitación, cuando la sola existencia del régimen de propiedad horizontal al cual pertenecen es una limitación en sí misma, por lo que, el cargo formulado resulta manifiestamente contradictorio con la naturaleza y régimen de la propiedad privada y de la propiedad horizontal.

IV. CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN EXPRESA Y LEGAL DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LA EXISTENCIA DE LA LIMITACIÓN.

Sí bien el cargo no se formuló como desmejora de especificaciones, porque lo construido corresponde con lo aprobado, como lo acreditan los planos citados en el informe y en los autos, es



RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

procedente indicar que en el caso en concreto tampoco se estructura un desmejoramiento de especificaciones, en la medida que, cada uno de los hoy propietarios conoció en cada caso en concreto cuando su inmueble tenía o no servidumbre y así se hizo constar en las respectivas escrituras públicas de transferencia, por lo que en lo que tiene que ver con el concepto legal de desmejora, el caso en concreto tampoco se enmarca en tal supuesto, por cuanto el artículo segundo del decreto distrital 419 de 2008, define el evento como el cambio respecto de las condiciones ofrecidas y vendidas, de manera que, no puede existir un desmejoramiento por una situación informada conocida y aceptada.

Al respecto, obsérvese que en el pronunciamiento realizado frente al auto 976 del 10 de julio de 2014, en el expediente N°. 1-2012-7118-2, radicado en fecha 29 de julio de ese mismo año, se anexó como prueba un grupo de escrituras que demostraron que en el acto de adquisición de los parqueaderos privados, constaban las servidumbres, entre las que destacan, las que transfirieron el dominio de los parqueaderos sobre los que se abrieron las investigaciones de la referencia, las cuales son:

- Escritura 2315 del 24 de mayo de 2011 de la notaría 47 del círculo de Bogotá (garajes 27, 28 y depósito 34).
- Escritura 4756 del 18 de octubre de 2011 de la notaría 47 del círculo de Bogotá, (garajes 18, 19 y depósito 28).
- Escritura 2714 del 15 de junio de 2011 de la notaría 47 del círculo de Bogotá, (garajes 29, 30 y depósito 38).
- Escritura 9850 del 30 de noviembre de 2010 de la notaría 47 del círculo de Bogotá, (garajes 253, 254 y depósito 21).

Gravámenes que también están presentes en el reglamento de propiedad horizontal que también se allegó en esa misma fecha y con el mismo memorial, de manera que, no se estaba en presencia de una situación ajena o desconocida para los propietarios, quienes la conocieron y aceptaron libremente durante el proceso de adquisición, por lo que ese consentimiento resulta importantísimo para efectos de reconocer que no se está en presencia de una situación sobreviniente.

V. DESCONOCIMIENTO DEL CONSENTIMIENTO Y LA FUERZA LEGAL Y VINCULANTE DE LA VOLUNTAD.

El cargo de la supuesta infracción se formuló sin conocer que los propietarios de los garajes que el cargo considera como afectados, conocieron durante el proceso de negociación de la existencia de la limitación y que aceptaron la misma, de manera que, la fuerza de esa declaración no puede ser alterada o minimizada considerando que la situación expresamente aceptada estructura una afectación, pues precisamente se contó con la voluntad y consentimiento para que no se considerara después por las partes o por terceros como una situación anómala.

En ese sentido, la jurisprudencia de Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, señaló: "El contrato, en efecto, es norma, precepto o regla negocial vinculante de las partes, únicas legitimadas para deducir o controvertir los derechos y prestaciones derivados de su existencia, a diferencia de los terceros, respecto de quienes, ni los perjudica, ni los favorece (res inter alios acta, aliis nec nocere, nec prodesse postest), es decir, el principio general imperante es el de la relatividad de los contratos cuyo fundamento se encuentra en la esfera de la autonomía privada, la libertad contractual y la legitimación dispositiva de los intereses de cada persona (3 Nota al pie Sentencia del 19 de diciembre de 2012. Referencia 54001-3130-006-1991-00280-01. Magistrado Ponente Jesús Vall De Rutén Ruiz)

El extracto anterior, no solo enfatiza la fuerza vinculante que se desprende de una declaración de voluntad libremente realizada, en la medida que las partes se obligan a lo pactado en el contrato, f-



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Pág. 8 de 17

RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

sino que además, devela que en virtud del principio del efecto relativo del contrato, las partes son las únicas que se encuentran legitimadas para disponer de los derechos y obligaciones que adquirieron por vía contractual, de allí que le está vedado a terceros intervenir o modificar los términos y convenciones pactados por la voluntad de éstas.

(...) Con fundamento en lo expuesto, solicito se proceda al cierre y archivo de las investigaciones promovidas de oficio."

Que continuando con el trámite dispuesto por el Decreto Distrital 419 de 2008, la Subdirección citó a las partes para el día cuatro (4) de mayo de 2015 (Fols. 19 y 20), con el fin de llevar a cabo la audiencia de intermediación (folio 55), diligencia en la que se hizo presente la querellada y a la que no asistió el afectado, ni justificó su inasistencia, no obstante haberse entregado oportunamente el oficio de citación, el 9 de abril de 2015, a la dirección del afectado, como se observa en la guía de envío de la empresa COLDELIVERY No 173957237, documento que reposa en el expediente a folio 19 reverso.

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedo agotada, que el término probatorio es potestativo de la administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

La Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 22 de marzo de 2013 al área del garaje 29 del proyecto de vivienda SALITRE ALTO RESERVADO, enajenado por la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con NIT 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o quien haga sus veces, constató que el hecho que afecta zonas privadas, "Parqueadero privado número 29 a través del cual se accede a circulación común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37 (Sótano 1)", presuntamente constituía una Deficiencia Constructiva calificada como Afectación Grave, como quedó plasmado en el informe técnico No. 13-391 del 2 de abril de 2013 (folio 2 a 7).

Ahora bien, revisado el acervo probatorio contenido en el expediente, la Subdirección pudo establecer que a la fecha el único hecho objeto de investigación persiste, pues analizado el escrito de fecha 16 de abril de 2015 remitido por la querellada, este Despacho entendió que la constructora se negó a corregir la deficiencia encontrada, alegando la existencia de una servidumbre consentida por el propietario del parqueadero (folios 21 a 40).

Como consecuencia de lo anterior, el Despacho establece en primer lugar, que en ningún momento se desconocen las normas contenidas en el Código Civil, con respecto a los contratos de compraventa y servidumbres, lo que no puede hacer esta Subdirección es pronunciarse acerca de las



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Pág. 9 de 17

RESOLUCIÓN 1251.DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

citadas materias, en razón a nuestra competencia, dado que el bien jurídico que se protege no es el patrimonio del querellante, sino el orden legal que impone que el vigilado debe desarrollar su actividad conforme a la normatividad que regula la materia.

Así las cosas, no es la vulneración de los derechos del comprador en un negocio de compraventa lo que esta Subdirección debe proteger, por el contrario, el bien jurídico tutelado es el respeto que deben tener las enajenadoras por el orden jurídico vigente en cuanto a su actividad se refiere, estando obligados a construir vivienda de calidad, respetando las exigencias y las formas que la normatividad específica requiere.

No obstante lo anterior, la sociedad enajenadora en su escrito 1-2015-23786 del 16 de abril de 2015, (folios 21 a 40), que da respuesta al traslado del auto de apertura, en sus descargos manifiesta sobre dos yerros en la estructuración del cargo, el primero que el artículo 3° de la ley 675 de 2001 que se imputó concretamente como violado no prohíbe la existencia de limitaciones o gravámenes a las unidades privadas de dominio que hacen parte de una propiedad horizontal, y el segundo, que la ley 675 de 2001, en su definición de los bienes de dominio privado no modificó o alteró el régimen legal de la propiedad privada en Colombia, de manera que el derecho de dominio de los bienes privados que hacen parte de un edificio o conjunto sujeto a propiedad horizontal, se aprecia y regula bajo las reglas generales que la ordenan, incluyendo, las que permiten las limitaciones y gravámenes. Sobre el particular se aclara, que la querellada, de manera equivocada quiere dar a entender que al momento de realizar la compraventa del garaje No 29 del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, el afectado, señor JOSE PINEDA, conocía que el inmueble estaba limitado con una servidumbre de paso en favor del Conjunto por concepto de circulación común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37 (Sótano 1), cuando señaló: "(...) *en el acto de adquisición de los parqueaderos privados, constaban las servidumbres, entre las que destacan, las que transfirieron el dominio de los parqueaderos sobre los que se abrieron las investigaciones*", folio 33, pues como claramente se desprende de la **ESCRITURA No. 2714 DEL 15 DE JUNIO DE 2011, DE LA NOTARIA CUARENTA Y SIETE (47) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ**, mediante la cual se realiza, entre otras, la compraventa del garaje 29 del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO (Fol. 42 reverso) y **EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, OTORGADO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 10566 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2010 (Fols. 57 a 63)**, obrante completa del folio 83 a 412 en el expediente 1-2012-71118-2, que solicitó la querellada tenerse como prueba, el referido garaje quedó gravado con una servidumbre de paso en favor del Conjunto, pero, por concepto de ductos, cajas de paso y tuberías descolgadas; y la servidumbre a favor de CODENSA S.A. E.S. P. pesa sobre una franja de terreno localizada en las zonas comunes del conjunto. (Fols. 45 y 59 reverso)

Ahora bien, con respecto a la manifestación de la sociedad enajenadora sobre que la validez de la licencia de construcción no debe ser considerada infracción en los términos de la misma, pues por sus efectos jurídicos y fuerza vinculante la misma tiene fuerza de ley, este Despacho se permite.



RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

aclarar que en ningún momento está en discusión la validez y legalidad de la licencia de construcción, sino la violación a la norma como tal.

En consecuencia, esta Subdirección concluye que la deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, consignada en el numeral "3. Parqueaderos privados" del informe técnico No. 13-391 del 2 de abril de 2013 (folio 2 a 7), que según el funcionario que practicó la visita de verificación consiste en: "Parqueaderos privados números 27, 28 y 29 a través de los cuales se accede a circulación común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37 (Sótano 1)", primero, afecta las condiciones de habitabilidad del parqueadero privado número 29, lo que constituye una afectación grave de conformidad con la definición contenida en el artículo 2° del Decreto Distrital 419 de 2008, y segundo, que la existencia de tal patología perturba la utilización de dicho espacio, por cuanto el referido garaje no es funcionalmente independiente, ni de propiedad y aprovechamiento exclusivo de su propietario, afectando su utilización y limitando su goce y disfrute, y por ende, contraviene lo normado en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001.

En este orden de ideas, este Despacho decidirá la viabilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con NIT 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o quien haga sus veces. Así las cosas, para tomar esta decisión deben tenerse en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente, permite deducir sin lugar a ninguna duda que el responsable tanto del proyecto de vivienda como de la enajenación del mismo, objeto de la presente investigación, es el mencionado anteriormente, y este es precisamente el tema de competencia de esta Subdirección (artículo 2° numeral 6° del decreto Distrital 078 de 1987), que se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad enajenadora y las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se predicen o pueden constituirse en ejercicio de esta actividad, por otra parte la sociedad enajenadora investigada no logró desvirtuar la tipificación de los hechos objeto de investigación.

Con base en el informe técnico emitido por este Despacho, que recoge las conclusiones de la visita de carácter técnico realizada por esta Subdirección el día 22 de marzo de 2013, de la que se elaboró el informe No. 13-391 del 2 de abril de 2013, (Fols 1 a 7); las manifestaciones emitidas por la parte querellante, sumado a que el hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad al constructor en esta investigación fue tipificado como Deficiencia Constructiva calificada como Afectación Grave, esta Subdirección realizará un análisis del mismo, con el fin de establecer si es viable imponer una sanción administrativa al enajenador investigado en aplicación de las funciones y competencias asignadas a esta entidad, por el incumplimiento de las normas que son el objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Teniendo en cuenta la visita de verificación, esta Subdirección logró constatar que el hecho que afecta zonas privadas, "Parqueadero privado número 29 a través del cual se accede a circulación"



RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37 (Sótano 1)", tipificado como Deficiencia Constructiva calificada como Afectación Grave, viola el artículo 3° de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2° del Decreto 419 de 2008, que disponen:

- *"Artículo 3° de la Ley 675 de 3 de agosto de 2001, definiciones.
(...) Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común." (Subraya y negrilla fuera de texto para resaltar)*
- Decreto Distrital 419 del 2008, Artículo segundo

"Afectaciones Graves: Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos: En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas (...)

(...) Deficiencia constructiva: Es una afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Lo anterior, por cuanto toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, deben cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el proceso, y en consideración a que ya ha transcurrido un tiempo más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a este punto que a la fecha se encuentra pendiente en su corrección, debido a que la enajenadora no ha allegado pruebas para demostrar la corrección del mismo, lo procedente es imponer sanción administrativa al investigado en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes, así como por el incumplimiento del artículo 3° de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2° del Decreto 419 de 2008.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora investigada, con respecto al hecho que afecta zonas privadas, constatado como Deficiencia Constructiva calificada como Afectación Grave, en este caso el referente a "Parqueadero privado número 29 a través del cual se accede a circulación común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37 (Sótano 1)", especificado en el informe técnico número 13-391 del 2 de abril de 2013 (Fols 2 a 7), quebranta lo estipulado en



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Pág. 12 de 17

RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

el artículo 3° de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2° del Decreto 419 de 2008 y demás normas concordantes; motivo por el cual se reitera que será objeto de sanción, la cual se tazara de acuerdo con la gravedad e importancia que este representa:

El inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9° del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto a la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas

RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = VH \times \left[\frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, conforme a la tabla que se incorpora a continuación:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Pág. 14 de 17

RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

IPC			Índice	TABLA DE MULTAS INDEXADAS						Para aplicar en el periodo del		
IPC				10.000	20.000	40.000	200.000	400.000	500.000			
1980	25,85%	1,2585	1,044	10.435	20.870	41.740	208.700	417.400	521.750	25-oct-1979	hasta el	31-dic-1979
2000	8,75%	1,0875	57.967	579.667	1.159.734	2.318.468	11.597.340	23.194.680	28.993.350	1-ene-1980	hasta el	31-dic-1980
2001	7,65%	1,0765	63.061	630.605	1.261.210	2.522.420	12.612.100	25.224.200	31.530.250	1-ene-2000	hasta el	31-dic-2000
2002	6,99%	1,0699	67.885	678.846	1.357.692	2.715.384	13.576.920	27.153.840	33.942.300	1-ene-2001	hasta el	31-dic-2001
2003	6,49%	1,0649	72.630	726.297	1.452.594	2.905.188	14.525.940	29.051.880	36.314.850	1-ene-2002	hasta el	31-dic-2002
2004	5,50%	1,0550	77.343	773.434	1.546.868	3.093.736	15.468.680	30.937.360	38.671.700	1-ene-2003	hasta el	31-dic-2003
2005	4,85%	1,0485	81.597	815.973	1.631.946	3.263.892	16.319.460	32.638.920	40.798.650	1-ene-2004	hasta el	31-dic-2004
2006	4,48%	1,0448	85.555	855.548	1.711.096	3.422.192	17.110.960	34.221.920	42.777.400	1-ene-2005	hasta el	31-dic-2005
2007	5,69%	1,0569	89.388	893.877	1.787.754	3.575.508	17.877.540	35.755.080	44.693.850	1-ene-2006	hasta el	31-dic-2006
2008	7,67%	1,0767	94.474	944.739	1.889.478	3.778.956	18.894.780	37.789.560	47.236.950	1-ene-2007	hasta el	31-dic-2007
2009	2,00%	1,0200	101.720	1.017.200	2.034.400	4.068.800	20.344.000	40.688.000	50.860.000	1-ene-2008	hasta el	31-dic-2008
Ene-2012	0,73%	1,0073	111.625	1.116.246	2.232.492	4.464.984	22.324.920	44.649.840	55.812.300	1-ene-2009	hasta el	31-dic-2009
Feb-2012	0,61%	1,0061	112.440	1.124.395	2.248.790	4.497.580	22.487.900	44.975.800	56.219.750	1-ene-2012	hasta el	29-feb-2012
Mar-2012	0,12%	1,0012	113.125	1.131.254	2.262.508	4.525.016	22.625.080	45.250.160	56.562.700	1-feb-2012	hasta el	31-mar-2012
Abr-2012	0,14%	1,0014	113.261	1.132.612	2.265.224	4.530.448	22.652.240	45.304.480	56.630.600	1-mar-2012	hasta el	30-abr-2012
May-2012	0,30%	1,0030	113.420	1.134.198	2.268.396	4.536.792	22.683.960	45.367.920	56.709.900	1-abr-2012	hasta el	31-may-2012
Jun-2012	0,08%	1,0008	113.760	1.137.601	2.275.202	4.550.404	22.752.020	45.504.040	56.880.050	1-may-2012	hasta el	30-jun-2012
Jul-2012	-0,02%	0,9998	113.851	1.138.511	2.277.022	4.554.044	22.770.220	45.540.440	56.925.550	1-jun-2012	hasta el	31-jul-2012
Ago-2012	0,04%	1,0004	113.828	1.138.283	2.276.566	4.553.132	22.765.660	45.531.320	56.914.150	1-jul-2012	hasta el	31-ago-2012
Sep-2012	0,29%	1,0029	113.874	1.138.738	2.277.478	4.554.952	22.774.760	45.549.520	56.936.900	1-ago-2012	hasta el	30-sep-2012
Oct-2012	0,16%	1,0016	114.204	1.142.040	2.284.080	4.568.160	22.840.800	45.681.600	57.102.000	1-sep-2012	hasta el	31-oct-2012
Nov-2012	-0,14%	0,9986	114.387	1.143.867	2.287.734	4.575.468	22.877.340	45.754.680	57.193.350	1-oct-2012	hasta el	30-nov-2012
Dic-2012	0,09%	1,0009	114.227	1.142.266	2.284.532	4.569.064	22.845.320	45.690.640	57.113.300	1-nov-2012	hasta el	31-dic-2012
Ene-2013	0,30%	1,0030	114.329	1.143.294	2.286.588	4.573.176	22.865.880	45.731.760	57.164.700	1-dic-2012	hasta el	31-ene-2013
Feb-2013	0,44%	1,0044	114.672	1.146.724	2.293.448	4.586.896	22.934.480	45.868.960	57.336.200	1-ene-2013	hasta el	29-feb-2013
Mar-2013	0,21%	1,0021	115.177	1.151.770	2.303.540	4.607.080	23.035.400	46.070.800	57.586.500	1-feb-2013	hasta el	31-mar-2013
Abr-2013	0,25%	1,0025	115.419	1.154.189	2.308.378	4.616.756	23.083.780	46.167.560	57.709.450	1-mar-2013	hasta el	30-abr-2013
May-2013	0,28%	1,0028	115.707	1.157.074	2.314.148	4.628.296	23.141.480	46.282.960	57.853.700	1-abr-2013	hasta el	31-may-2013
Jun-2013	0,23%	1,0023	116.031	1.160.314	2.320.628	4.641.256	23.206.280	46.412.560	58.015.700	1-may-2013	hasta el	30-jun-2013
Jul-2013	0,04%	1,0004	116.298	1.162.983	2.325.966	4.651.932	23.259.660	46.519.320	58.149.150	1-jun-2013	hasta el	31-jul-2013
Ago-2013	0,08%	1,0008	116.345	1.163.448	2.326.966	4.653.792	23.268.960	46.537.920	58.172.400	1-jul-2013	hasta el	31-ago-2013
Sep-2013	0,28%	1,0028	116.438	1.164.379	2.328.758	4.657.516	23.287.580	46.575.160	58.218.950	1-ago-2013	hasta el	30-sep-2013
Oct-2013	-0,26%	0,9974	116.776	1.167.756	2.335.512	4.671.024	23.355.120	46.710.240	58.387.800	1-sep-2013	hasta el	31-oct-2013
Nov-2013	-0,22%	0,9976	116.472	1.164.720	2.329.440	4.658.880	23.294.400	46.588.800	58.236.000	1-oct-2013	hasta el	30-nov-2013
Dic-2013	0,26%	1,0026	116.216	1.162.158	2.324.316	4.648.632	23.243.160	46.486.320	58.107.900	1-nov-2013	hasta el	31-dic-2013
Ene-2014	0,49%	1,0049	116.518	1.165.180	2.330.360	4.660.720	23.303.600	46.607.200	58.259.000	1-dic-2013	hasta el	31-ene-2014
Feb-2014	0,63%	1,0063	117.089	1.170.889	2.341.778	4.683.556	23.417.780	46.835.560	58.544.450	1-ene-2014	hasta el	29-feb-2014
Mar-2014	0,39%	1,0039	117.827	1.178.266	2.356.532	4.713.064	23.565.320	47.130.640	58.913.300	1-feb-2014	hasta el	31-mar-2014
Abr-2014	0,46%	1,0046	118.266	1.182.861	2.365.722	4.731.444	23.657.220	47.314.440	59.143.050	1-mar-2014	hasta el	30-abr-2014
May-2014	0,48%	1,0048	118.630	1.186.302	2.376.604	4.753.208	23.766.040	47.532.080	59.415.100	1-abr-2014	hasta el	31-may-2014
Jun-2014	0,09%	1,0009	119.401	1.194.006	2.388.012	4.776.024	23.880.120	47.760.240	59.700.300	1-may-2014	hasta el	30-jun-2014
Jul-2014	0,15%	1,0015	119.508	1.195.081	2.390.162	4.780.324	23.901.620	47.803.240	59.754.050	1-jun-2014	hasta el	31-jul-2014
Ago-2014	0,20%	1,0020	119.687	1.196.874	2.393.748	4.787.496	23.937.480	47.874.960	59.843.700	1-jul-2014	hasta el	31-ago-2014
Sep-2014	0,14%	1,0014	119.927	1.199.268	2.398.536	4.797.072	23.985.360	47.970.720	59.963.400	1-ago-2014	hasta el	30-sep-2014
Oct-2014	0,16%	1,0016	120.095	1.200.947	2.401.894	4.803.788	24.018.940	48.037.880	60.047.350	1-sep-2014	hasta el	31-oct-2014
Nov-2014	0,13%	1,0013	120.287	1.202.869	2.405.738	4.811.476	24.057.380	48.114.760	60.143.450	1-oct-2014	hasta el	30-nov-2014
Dic-2014	0,27%	1,0027	120.443	1.204.433	2.408.866	4.817.732	24.088.660	48.177.320	60.221.650	1-nov-2014	hasta el	31-dic-2014
Ene-2015	0,64%	1,0064	120.769	1.207.685	2.415.370	4.830.740	24.153.700	48.307.400	60.384.250	1-dic-2014	hasta el	31-ene-2015
Feb-2015	1,15%	1,0115	121.541	1.215.414	2.430.828	4.861.656	24.308.280	48.616.560	60.770.700	1-ene-2015	hasta el	29-feb-2015
Mar-2015	0,59%	1,0059	122.939	1.229.391	2.458.782	4.917.584	24.587.820	49.175.640	61.469.550	1-feb-2015	hasta el	31-mar-2015
Abr-2015	0,54%	1,0054	123.664	1.236.644	2.473.288	4.946.576	24.732.880	49.465.760	61.832.200	1-mar-2015	hasta el	30-abr-2015
May-2015	0,26%	1,0026	124.332	1.243.322	2.486.644	4.973.288	24.866.440	49.732.880	62.166.100	1-abr-2015	hasta el	31-may-2015
Jun-2015	0,10%	1,0010	124.856	1.248.555	2.493.110	4.986.220	24.931.100	49.862.200	62.327.750	1-may-2015	hasta el	30-jun-2015
Jul-2015	0,19%	1,0019	124.780	1.247.802	2.495.604	4.991.208	24.956.040	49.912.080	62.390.100	1-jun-2015	hasta el	31-jul-2015
Ago-2015		1,0000	125.017	1.250.173	2.500.346	5.000.692	25.003.460	50.006.920	62.506.850	1-jul-2015	hasta el	30-ago-2015

Tarifa calculada desde el 26 de Octubre de 1979, fecha en que entró en vigencia el DECRETO LEY 2010 DE 1979

PUENTE DANE

Índice calculado según el método de base en el IPC

0,25%	1,0022	IPC calculado para 5 DÍAS DE OCTUBRE de 1979
2,25%	1,0242	IPC de NOVIEMBRE de 1979
1,50%	1,0106	IPC de DICIEMBRE de 1979
4,35%		IPC calculado del 26/01/1979 al 31/10/1979



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Pág. 15 de 17

RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS (\$1.250.173.00) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS. (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$62.508.650.00) M/CTE.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar el hecho contenido en la investigación, la irregularidad encontrada y probada que afecta el garaje que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representa el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (*leve, grave o gravísima, y la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad*), así como, el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, capacidad socioeconómica del infractor, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Adicionalmente para determinar la imposición de la orden de hacer, se dispondrá requerir a la sociedad enajenadora sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o quien haga sus veces, para que dentro de los seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta zonas privadas, "Parqueadero privado número 29 a través del cual se accede a circulación común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37 (Sótano 1)", especificado en el informe técnico número 13-391 del 2 de abril de 2013 (Fols 2 a 7). Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.

De no atender el urbanizador el requerimiento aquí formulado, salvo que los querellantes impidan o no permitan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá ponerse en conocimiento inmediato de esta Subdirección, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexadas en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9º del Decreto Ley 078 de 1987.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Pág. 16 de 17

RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Por lo anterior y siendo que la enajenadora no se acogió a la normatividad que infringió y no corrigió el hecho motivo de queja inicial, el Despacho impondrá sanción por valor de CUARENTA MIL PESOS (\$40.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$5.000.692.00) M/CTE, a la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con NIT 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO identificado con cédula de ciudadanía No.19.492.480 o quien haga sus veces.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO identificado con cédula de ciudadanía No.19.492.480 (*o quien haga sus veces*), multa por valor de CUARENTA MIL PESOS (\$40.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$5.000.692.00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO identificado con cédula de ciudadanía No.19.492.480 (*o quien haga sus veces*), para que dentro de los seis meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta zonas privadas, "Parqueadero privado número 29 a través del cual se accede a circulación común para ingresar al cuarto de bombas y a los depósitos 35, 36 y 37 (Sótano 1)", especificado en el informe técnico número No. 13-391 del 2 de abril de 2013, (Fols. 2-7).

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO identificado con cédula de ciudadanía No.19.492.480 (*o quien haga sus veces*), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Pág. 17 de 17

RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la **DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA**, con NIT 899999061-9 dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, PAGO QUE ÚNICAMENTE DEBERÁ REALIZARSE EN LA VENTANILLA DE CONCEPTOS VARIOS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA UBICADA EN EL SUPERCADÉ, con destino a financiar los programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

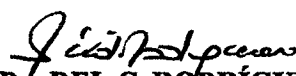
ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de esta Resolución, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S.**, **CONMIL S.A.S.**, con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.492.480 o quien haga sus veces.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notifíquese el contenido de la presente resolución al señor **JOSE PINEDA** en calidad de propietario del garaje 29 del proyecto de vivienda **SALITRE ALTO RESERVADO**.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO NOVENO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


FÉLIDA DEL C. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana Violeta Bedoya Zuluaga Contratista, Subdirección de Investigaciones

Revisó: Claudia Esperanza Medina Peña - Contratista, Subdirección de Investigaciones.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Pág. 17 de 17

RESOLUCIÓN 1251 DEL 25 DE AGOSTO DE 2015

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la **DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA**, con NIT 899999061-9 dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, PAGO QUE ÚNICAMENTE DEBERÁ REALIZARSE EN LA VENTANILLA DE CONCEPTOS VARIOS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA UBICADA EN EL SUPERCADÉ, con destino a financiar los programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

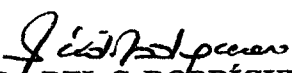
ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de esta Resolución, a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S, con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO identificado con cédula de ciudadanía No. 19.492.480 o quien haga sus veces.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notifíquese el contenido de la presente resolución al señor JOSE PINEDA en calidad de propietario del garaje 29 del proyecto de vivienda SALITRE ALTO RESERVADO.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO NOVENO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,


FÉLIDA DEL C. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana Violeta Bedoya Zuluaga Contratista, Subdirección de Investigaciones

Revisó: Claudia Esperanza Medina Peña -- Contratista, Subdirección de Investigaciones. 

55
361

DECRETO 321 DE 1992

(mayo 29)

por el cual se dictan normas generales para los Estacionamientos de servicio al público, tal como lo establece el literal B del Artículo 460 del Acuerdo 6 de 1990.

LA ALCALDESA MAYOR (E) DE SANTA FE DE BOGOTÁ, D.C.,

en uso de las facultades conferidas por el Acuerdo 6 de 1990, Artículo 465, y el Acuerdo 25 de 1991,

Ver Acuerdo Distrital No. 6 de 1990, Decreto Distrital 328 de 1992, Acuerdo Distrital No. 26 de 1996, Acuerdo Distrital No. 31 de 1996, Acuerdo Distrital No. 2 de 1997.

DECRETA:

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

SUBCAPÍTULO I

CUPOS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 1º.- Exigencia de Estacionamientos. Todos los predios destinados a los diferentes usos permitidos en los Tratamientos de Actualización, Conservación, Desarrollo y Renovación, deben cumplir con la cuota de Estacionamientos cubiertos o al aire libre, de acuerdo con los sectores de demanda de parqueo establecidos en el plano No. 1, que hacen parte integrante del presente Decreto.

Parágrafo 1º.- Teniendo en cuenta la política de desarrollo urbano al respecto de la conservación y preservación de determinadas edificaciones, zonas o conjuntos de edificios, encaminada a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y ambientales de la ciudad, entre otros, en las áreas Residenciales Especiales sometidas al Tratamiento Especial de Conservación, cuando se lleven a cabo proyectos de subdivisión de viviendas, los estacionamientos se regulan en la norma específica de cada subzona.

Parágrafo 2º.- Después del primer cupo de estacionamiento cuando en el cálculo de cupos resulten fracciones iguales o superiores a cinco (0.5) décimas, se debe aproximar a la unidad inmediatamente superior.

Parágrafo 3º.- En obra nueva se permite servidumbre de circulación para dos cupos de parqueo máximo. En adecuaciones o subdivisiones de vivienda se permitirá servidumbre de circulación para más de dos cupos de parqueo.

Artículo 2º.- El Departamento Administrativo de Planeación Distrital reglamentará las condiciones y exigencias para el desarrollo de estacionamientos provisionales de las edificaciones en obra, con el fin de garantizar durante el período de construcción, el abastecimiento de materiales e insumos, así como la correcta disposición de los materiales de desecho dentro del paramento de los predios para eliminar la ocupación del espacio público.

Artículo 3º.- Las normas específicas de los Decretos de Asignación de Tratamiento, pueden hacer exigencias mayores a las establecidas en el Cuadro No. 1, especialmente en el sector de Demanda A (Alta demanda).

Artículo 4º.- Para los usos institucionales asistenciales de influencia local y zonal, y para los usos institucionales educativos de influencia zonal, los estacionamientos privados se deben calcular únicamente sobre las áreas administrativas; para el último de los usos citados esta disposición rige para los sectores de demanda C y D.

Artículo 5º.- *Vivienda Popular.* Para la aplicación de las disposiciones sobre estacionamientos en proyectos de vivienda popular, se consideran dentro de esta modalidad los proyectos de loteo unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar en los sectores de demanda C y D y en los desarrollos populares de origen clandestino de los demás sectores de demanda. En los demás casos el Departamento Administrativo de Planeación Distrital definirá los proyectos que ameriten considerarse como de Vivienda Popular.

Artículo 6º.- Cuando los cupos de estacionamiento no puedan proveerse al interior de las edificaciones o lotes individuales, deben ser resueltos al interior de la urbanización en zonas públicas o en zonas comunales especialmente diseñadas y aprobadas para tal fin, en las proporciones establecidas en el Artículo 1.

Parágrafo.- En todos los sectores y usos, cuando se contemplen estacionamientos dentro del predio, éstos pueden localizarse en sótanos, en semisótanos, en superficie o en altura, de conformidad con las normas específicas.

Artículo 7º.- *Aplicación de la norma en edificaciones de usos mixtos, ampliaciones y cambio de uso.*

1. Cuando la edificación sea destinada a más de un uso, el número mínimo de cupos de estacionamiento es el resultante de la suma de los cupos exigidos para los distintos usos, en proporción al área destinada para cada uno de ellos.
2. La exigencia de estacionamientos contemplada en el presente decreto, es aplicable a las edificaciones que sean objeto de ampliación. Los nuevos cupos de parqueo son los correspondientes al área de la ampliación.
3. Las edificaciones que contemplen cambio de uso total o parcial, deben cumplir con la cuota de estacionamientos exigida para el nuevo uso.

56
362

SUBCAPÍTULO II

CONDICIONES URBANO - ARQUITECTÓNICAS Y TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 8º.- Los cupos de estacionamiento deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

- a. PARA VIVIENDA: 4.50 Mts X 2.20 Mts
- b. PARA OFICINAS: 4.50 Mts X 2.20 Mts.
- c. PARA COMERCIO: 4.50 Mts X 2.20 Mts.

Debe plantearse área de cargue y descargue en proporción a un espacio de 10.00 mts. X 3.00 mts, por cada 500.00 mts, cuadrados de construcción. Estos espacios se contabilizan como parte de la cuota total de estacionamientos exigida.

d. PARA INSTITUCIONAL: 4.50 Mts X 2.20 Mts.

e. PARA INDUSTRIA: Vehículos livianos: 4.50 Mts X 2.20 Mts,
Vehículos pesados: 10.00Mts X 3.00Mts,

En Industria Clase III, el porcentaje mínimo de cupos para vehículos pesados en el 40% del total exigido.

En Industria Clase II, el porcentaje puede variar de acuerdo con el tipo de vehículos, áreas de producción y demanda de materias primas, en proporciones que serán definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante Resolución. Mientras esto no ocurra se debe prever para vehículos pesados un (1) cupo en proyectos de más de 480 mts², para Industria Clase I y un 20% del total de cupos exigidos para Industria Clase II.

Parágrafo 1º.- *Estacionamientos para Minusválidos.* La dimensión mínima es de 4.50 mts X 3.80 mts. Todo proyecto debe plantear un (1) cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos.

Parágrafo 2º.- Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas. En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2.00 metros.

Artículo 9º.- La zona de maniobra para cada forma de estacionamientos cubiertos o descubiertos, públicos o privados debe tener las dimensiones establecidas en los Anexos Gráficos Nos., 1, 1A y 2 que hacen parte integral del presente Decreto.

Para los casos de estacionamientos a 60 grados y 90 grados o en los casos que se requiera de circulación en doble sentido, pueden aceptar distancias entre columnas de 4.50 mts., debiendo mantenerse la maniobra con la dimensión requerida..

El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a 4.00 mts, ni la distancia entre columnas puede ser inferior a la anotada. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho.

Artículo 10°.- Las Áreas de Estacionamiento deben tener piso pavimentado en asfalto o concreto o piso adoquinado, con la base de sustentación debidamente compactada en su totalidad, y con la respectiva señalización de piso que permita diferenciar las zonas de circulación y de parqueo.

Artículo 11°.- El ancho mínimo del acceso a los garajes situados al interior de los predios, es de cinco (5) mts para proyectos con más de treinta (30) cupos. Para proyectos con treinta (30) cupos o menos, es de 3.50 mts. Para los unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares puede ser de 2.50 mts mínimo.

Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra.

Parágrafo.- En proyectos en los cuales se planteen entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas puede tener dimensión de 3.50 mts mínimo.

Artículo 12°.- Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20%, y deben iniciar su desarrollo a partir del punto definido en los decretos comunes reglamentarios o de asignación de tratamiento. Esta misma inclinación es la máxima admitida para rampas de parqueo en semisótanos, sótanos y altura.

En tramos curvos el radio exterior de la rampa debe ser de 5.00 mts., cuando sirva de acceso a treinta (30) o menos cupos y de 6.50 mts. cuando sirva a más de treinta (30) cupos.

Artículo 13°.- En ningún caso el acceso a los estacionamientos puede generar cambios de nivel en el área de andén. La diferencia de altura entre la calzada y el nivel de andén debe ser resuelta mediante el tratamiento de sardinel y rampa con material de piso en una profundidad máxima de noventa centímetros (90), tal como se indica en el Gráfico No. 3, anexo.

Artículo 14°.- La altura mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2.20 mts para vehículos livianos y de 3.00 mts para vehículos pesados, salvo las excepciones para vehículos con dimensiones especiales.

Artículo 15°.- Los estacionamientos privados y de servicio al público para vehículos livianos, en todos los sectores, pueden ubicarse en las áreas de antejardín, siempre y cuando se cumpla, además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores, con las siguientes:

1. Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital no haya previsto bahías de parqueo en la zona de proyección de los antejardines respectivos.
2. Que la profundidad mínima del antejardín en la zona en que se planteen los estacionamientos sea de cinco (5) Mts. En su defecto esta dimensión se puede completar con retrocesos del paramento del primer piso en el tramo en que se planteen los estacionamientos.
3. Que el área de la zona de antejardín utilizada para estacionamientos o para accesos a estacionamientos interiores no sobrepase el 70% del área total del antejardín. El 30% restante debe ser tratado como zona arborizada.
4. Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital apruebe el diseño de área de antejardín, incluyendo arborización y cerramientos, como parte integral del tratamiento del Espacio Público (andenes, vías, parques, etc.).
5. En ningún caso se puede cubrir la zona de antejardín, salvo los voladizos permitidos por la norma.
6. Que las zonas de acceso peatonal y vehicular queden claramente diferenciadas de los estacionamientos.
7. Que en concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el parqueo sobre antejardines no interfiera con la circulación peatonal y/o vehicular de las vías en las cuales se localiza.

SUBCAPÍTULO III

ALTERNATIVAS PARA LA PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Artículo 16°.- Las edificaciones que no puedan proveer los cupos de estacionamientos requeridos por razones técnicas restricciones urbanísticas o déficit de área predial, no serán exonerados de su obligación, pero pueden optar para su cumplimiento por una de las siguientes alternativas:

1. Construir o comprar directamente los estacionamientos correspondientes en un predio u otra construcción que se encuentre a una distancia no superior a 500 mts de la edificación.

La construcción o compra de estos estacionamientos podrá realizarse de manera individual por edificación o de manera asociada para varias edificaciones en condiciones similares, respetando el principio de indivisibilidad de la propiedad de los estacionamientos y sus correspondientes construcciones, cumpliendo las normas que rigen la comercialización de inmuebles, el régimen de propiedad horizontal, el Código de Comercio, y las demás pertinentes.

2. Teniendo en cuenta que uno de los objetivos del Decreto Reglamentario del Bando de Tierras, es desarrollar actividades relacionadas con la provisión de espacios públicos urbanos y la ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras, éste podrá actuar como intermediario de cualquier clase, para posibilitar la construcción o adquisición de los estacionamientos requeridos en cumplimiento de la norma, a solicitud de los propietarios o constructores, presentada en forma individual o conjunta.

Para optar por esta alternativa, los constructores deben presentar previamente el proyecto de solución al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual definirá la viabilidad técnica y dará concepto favorable, como prerrequisito para presentar la solicitud al Banco de Tierras, entidad que coordinará con el Instituto de Desarrollo Urbano este tipo de proyectos y requerirá de su concepto favorable para llevarlo a cabo.

CAPÍTULO II

ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS

SUBCAPÍTULO I

Artículo 17º.- Definición. Los estacionamientos públicos son áreas o edificaciones destinadas a estacionamiento de vehículos para servicio al público, localizados en predios privados o zonas de uso público, cuyo promotor puede ser la administración pública o el sector privado. De esta definición se excluyen las áreas de estacionamiento que toda edificación debe prever para sus usuarios o visitantes, las cuales están reguladas por las normas del capítulo anterior. Ver art. 6 del Decreto Distrital 325 de 1992 , Ver art. 118, Acuerdo Distrital 79 de 2003

Artículo 18º.- Clasificación. Los estacionamientos públicos se clasifican, para efectos de su diseño y localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

GRUPO 1. Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.

GRUPO 2. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, camperos y camionetas.

GRUPO 3. Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes (Tipo A).

GRUPO 4. Estacionamientos para vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de tractocamiones y semirremolques o combinaciones de camión remolque y remolque, o tractocamión con semirremolque o remolque (tipo B).

Los estacionamientos públicos pueden proyectarse con carácter mixto para prestar servicio a dos o más grupos, siempre y cuando su ubicación no esté

58 364
restringida por normas específicas, o por concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

SUBCAPÍTULO II

NORMAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS

A. DE ORDEN URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

Artículo 19°.- Los estacionamientos públicos pueden desarrollarse en superficie o en edificaciones especializadas diseñadas y aprobadas para tal fin, y construídos en sótanos, semisótanos y/o en altura.

Los estacionamientos provisionales en lotes no edificados son aquellos autorizados por la Administración Distrital para prestar servicio por un tiempo limitado en determinadas áreas de la ciudad. La licencia de funcionamiento podrá ser revocada en atención a las políticas de uso del suelo o en virtud de los planes o programas que se adoptan para el área o zona.

Artículo 20°.- Para vehículos livianos las áreas mínimas de los cupos de parqueo, accesos, rampas o áreas de maniobra, son los establecidos en el capítulo anterior. Para los demás tipos de vehículos regirán las normas sobre tamaño de cupos establecidas en el Gráfico 1A.

Artículo 21°.- Los estacionamientos públicos clasificados en los grupos 3 y 4 que sean destinados a vehículos de transporte público y de carga, tendrán restricciones de localización en las áreas de actividad residencial, en la zona histórica, en zonas de conservación urbanística y en las áreas que, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, tengan limitaciones por capacidad vial o de otro tipo.

Artículo 22°.- En las áreas o edificaciones especializadas para estacionamiento, se permiten como usos complementarios, dentro del predio, la actividad comercial clase I y II e instalaciones anexas al servicio de parqueo, como lavado, engrase, llenado, montallantas, electricidad y mecánica automotriz, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Tales actividades no se permiten en estacionamientos provisionales en lotes no edificados.

Artículo 23°.- Los estacionamientos provisionales en lotes no edificados, no pueden ocupar el área de antejardín, o áreas afectadas por retrocesos o rectificación de paramentos. El cerramiento del lote debe ubicarse estrictamente sobre el paramento de construcción definido para el costado de manzana por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. El incumplimiento de esta disposición es causal para revocar la Licencia de Funcionamiento.

Artículo 24°.- Todos los estacionamientos públicos deben cumplir con las normas distritales relacionadas con el manejo del Espacio Público y en

especial, con las disposiciones sobre cerramientos, tratamiento de andenes, arborización y señalización.

Artículo 25°.- Dentro del equipamiento comunal, deben preverse obligatoriamente servicios sanitarios para los usuarios del parqueadero.

B. SEÑALIZACIÓN E INFORMACIÓN

Artículo 26°.- Los estacionamientos públicos deben cumplir con las siguientes normas de señalización e información: Ver Decreto Distrital 36 de 2004

- a. Colocación obligatoria del distintivo nacional para parqueaderos de servicio al público: letra "P" en blanco sobre fondo azul. Dicho distintivo debe ser circular con diámetro de 50 centímetros, colocado a una altura mínima de 2.20 mts., en sentido perpendicular a la fachada.
- b. Fijación de tarifas en lugar visible.
- c. Los distintivos y la razón social están sujetos a las normas sobre avisos y publicidad vigentes.

C. PROCEDIMIENTO

Artículo 27°.- Los propietarios o representantes legales de los estacionamientos públicos, deben cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

1. Solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital la respectiva Licencia de Construcción, ampliación, modificación o adecuación.
2. Solicitar ante la Alcaldía Local correspondiente la Licencia de Funcionamiento, anexando los siguientes documentos:
 - Copia del proyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
 - Copia de la Licencia de Construcción, modificación o adecuación correspondiente.
 - Concepto favorable del Cuerpo de Bomberos.

El Alcalde Local expedirá la Licencia de Funcionamiento, una vez se hayan cumplido todos los requisitos.

SUBCAPÍTULO III

ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS EN ZONAS DE PROPIEDAD Y USO PÚBLICO

Artículo 28°.- Para generar áreas de estacionamiento en la ciudad, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá adoptar planes locales, o por zonas, destinados a proveer parqueaderos en superficie o sótanos, ubicados en zonas de uso público. Dichos planes deberán ser aprobados por el Alcalde Mayor.

El Taller del Espacio Público hará el estudio, propuesta y diseño de los espacios que se destinen a los estacionamientos públicos, previo las recomendaciones que surjan de un estudio específico del área de intervención y de su área de influencia. Las soluciones propuestas por el Taller del Espacio Público deberán ser presentadas a la Junta de Planeación Distrital y obtener su concepto favorable.

Artículo 29°.- Los planes a que hace referencia el artículo anterior, deben sujetarse a las siguientes condiciones:

1. Sólo puede haber cambio de destinación del uso de un inmueble en los términos señalados por la Ley 9 de 1990.
2. Los planes y proyectos de provisión de estacionamientos públicos ubicados en la zona histórica, deben tener concepto previo y favorable del Consejo Nacional de Monumentos, la Corporación La Candelaria, la Junta de Protección del Patrimonio Urbano.
3. Los planes y proyectos de provisión de estacionamientos públicos localizados en las áreas de la ciudad sometidas al Tratamiento de Conservación Urbanística o a los tratamientos especiales de preservación del sistema orográfico y del sistema hídrico, deben tener concepto previo y favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano.
4. Los planes y proyectos de provisión de estacionamientos públicos localizados en las áreas de la ciudad sometidos a los Tratamientos generales de Desarrollo y Actualización o al Tratamiento especial de Renovación Urbana, deben tener concepto previo y favorable del Taller del Espacio Público del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
5. Los planes y proyectos de estacionamientos públicos o que hacen referencia los numerales anteriores, serán adoptados mediante Decreto expedido por el Alcalde Mayor de Santa Fe de Bogotá, D.C.

Ver Ley 9 de 1990

Artículo 30°.- Los estacionamientos públicos de superficie proyectados y permitidos en calzadas, bahías, separadores, sobreanchos o zonas de aislamiento de vías o en zonas duras de Espacios Públicos, no podrán suprimir la arborización ni elementos de valor histórico o de arte urbano existentes en dichas áreas.

Artículo 31°.- Los estacionamientos públicos en sótanos o semisótanos, proyectados y permitidos en el subsuelo de áreas de propiedad y uso público no podrán alterar o suprimir los valores ambientales existentes sobre la superficie, o elementos de valor histórico, urbanístico o de arte urbano.

En caso de que la realización del proyecto implique modificaciones de redes subterráneas de servicios públicos o cualquier otro elemento destinado al uso público, dicho proyecto deberá incorporar los diseños técnicos y los presupuestos correspondientes para poder ser aprobados, por las empresas de servicio público respectivos.

Artículo 32°.- La Administración Distrital podrá financiar proyectos de estacionamientos públicos con fondos provenientes de aportes por cupo de estacionamientos regulados en el Capítulo I del presente Decreto, en las áreas y bajo las modalidades señaladas por los Decretos Reglamentarios.

Artículo 33°.- El Distrito Capital podrá celebrar convenios o contratos para la construcción de estacionamientos públicos en áreas de propiedad de uso público, bajo las condiciones y modalidades establecidas por la Ley.

Artículo 34°.- Vigencia y derogatoria. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., a 29 de mayo de 1992

La Alcaldesa G. Mayor (E),

SONIA DURÁN DE INFANTE;

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital,

GUSTAVO PERRY TORRES..



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 419, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió de OFICIO la investigación 1-2012-71118-4, a raíz de la visita realizada al CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, en atención a la queja elevada mediante escrito radicado bajo el No 1-2012-71118 del 14 de noviembre de 2012, por la señora LYDA MIREYA AVELLANEDA RAMIREZ, en calidad de propietaria del apartamento 1101 de la Torre 3 y de los parqueaderos 75 y 76 del referido conjunto, donde se observaron presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas de los parqueaderos números 73 y 74 del proyecto SALITRE ALTO RESERVADO, ubicado en la Carrera 64 A # 22 - 14 de la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad, en contra de la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., documento al que le correspondió el radicado No. 1-2012-71118 del 14 de noviembre de 2012, queja 1-2012-71118-4. (Fols. 1 a 7)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, es la responsable del proyecto de vivienda SALITRE ALTO RESERVADO y le fue otorgado el Registro de Enajenación N° 93272. (Fols. 8 y 10)

Que la Subdirección de Investigaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el párrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 419 de 2008, asumió oficiosamente el conocimiento de las irregularidades observadas en la visita de verificación de hechos del día 22 de marzo de 2013, en las áreas privadas de los parqueaderos números 73 y 74 del referido proyecto, razón por la cual no se dio aplicación al artículo 4° de Decreto 419 de 2008.

Que de conformidad con el artículo 5° del Decreto Distrital 419 de 2008 esta Subdirección practicó visita de verificación de hechos el día 22 de marzo de 2013, en atención a la queja elevada por la señora LYDA MIREYA AVELLANEDA RAMIREZ en calidad de propietaria del apartamento 1101 de la Torre 3 y de los parqueaderos 75 y 76 del referido proyecto, donde se observaron presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas de los parqueaderos números 73 y 74, a la que asistió el señor RUBIEL MORENO LOAIZA en calidad de residente postventas de la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 2 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

querellada, como consta en el acta que aparece en el expediente a folio 1, y de la que el funcionario de conocimiento elaboró el informe técnico No. 13-391 del 2 de abril de 2013, (Fols 2 a 7), que concluyó:

"HECHOS CONSTATADOS Durante la diligencia al conjunto SALITRE ALTO RESERVADO, se encontró que a través de los parqueaderos privados números 347 y 348, se accede al área de biciclistas, al depósito número 185 y a una circulación de área común para ingresar a los depósitos 187, 188 y 189, hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, por cuanto se afecta la utilización de los parqueaderos privados números 347 y 348 en comento, limitando su goce y disfrute por parte de sus propietarios, incumpliendo lo establecido en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal: "ART. 3º—Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...). Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común", entendiéndose como Deficiencia Constructiva de conformidad con lo establecido en el Decreto 419 de 2008 a la "afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda".

Por su parte se tiene que una vez revisados los planos U 3 – PLANTA SOTANO 1 y U 4 – PLANTA SOTANO 2 DE PARQUEADEROS del conjunto SALITRE ALTO RESERVADO aprobados bajo la licencia de Construcción número MLC – 09-5-0562 del 14 de octubre de 2010 que reposan en la Carpeta que contiene la información aportada por la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S, CONMIL S.A.S, para la obtención de la Radicación de Documentos número 400020110041 del 14 de febrero de 2011, otorgada por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, para anunciar y/ enajenar CINCUENTA Y UN (51) APARTAMENTOS que conforman la Torre 3 Etapa III del conjunto SALITRE ALTO RESERVADO, se encontró que igual situación que presenta con:

2. Parqueaderos privados números 73 y 74 a través de los cuales se accede a circulación común que lleva a los depósitos 46, 48, 49, 50, 51, 52 y 53. (Sótano 1).

(...) Por anterior, se requiere hacer parte de la presente actuación administrativa, tanto al Representante legal del Conjunto SALITRE ALTO RESERVADO, como a los correspondientes propietarios de los parqueaderos descritos en el presente informe, de conformidad con lo establecido en el Decreto 419 de 2008, aclarándose que en algún momento se podrán generar adicionalmente, las correspondientes actuaciones administrativas por las diferentes áreas privadas de igual forma involucradas.

En tal sentido, se requerirá que el Representante Legal del conjunto SALITRE ALTO RESERVADO, precise a esta Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, las diferentes áreas privadas del conjunto en comento, que presentan el inconveniente de servidumbre que nos ocupa.

Finalmente, se hace necesario indicar que se ha puesto en conocimiento de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., la anterior situación, con el fin que se establezca si la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 3 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO, en calidad de Curadora Urbana, incurrió en algún tipo de irregularidad en la aprobación de los planos U 3 y U 4 ~~baja la~~ licencia de construcción número MLC - 09 - 5 - 0562 del 14 de octubre de 2010, dada la accesibilidad a áreas comunes y/o privadas a través de parqueaderos privados, hechos evaluados bajo los expedientes 1-2012-71118-1 y 1-2012-71118-2 y los demás que se puedan derivar por áreas privadas." (Subraya y negrilla fuera de texto para resaltar).

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 419 de 2008 y existiendo mérito para ello, mediante Auto No. 150 del 16 de marzo de 2015 (Fols. 11 a 14) ordenó abrir investigación administrativa contra la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o quien haga sus veces, acto administrativo del que se le comunicó a la quejosa y del que se le corrió traslado a la investigada de conformidad con la norma en cita (folios 15 y 26).

Que la sociedad enajenadora recorrió el traslado del citado Auto de apertura mediante escrito radicado bajo el número 1-2015-29582 del 11 de mayo de 2015 (folios 29 a 42), en el que manifestó:

"(...) PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DEL CARGO CONCRETO QUE SE IMPUTA COMO GENERADOR DE SUPUESTAS DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.

De conformidad con la lectura del auto de apertura de investigación, se aprecia que se formula un único cargo en concreto enunciado como el incumplimiento al artículo 3° de la ley 675 de 2001 (...)

El auto 150 calificó como deficiencia grave el hecho que a través del parqueadero privado en él enunciado se accede a la circulación común para los depósitos que pertenecen a otras unidades, hecho que constituye una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, por cuanto afecta la utilización de los citados parqueaderos"

I. ERROR EN EL FORMULACIÓN DEL CARGO — ANALISIS OBJETIVO DEL MISMO.

El auto citado, constituye el acto administrativo por medio del cual se individualiza y contextualiza la imputación de afectaciones, que se formula al investigado, de manera que, bajo cualquier evento que demuestre la existencia de un error fáctico o legal en la imputación, está llamada a desaparecer. Lo anterior bajo la recta aplicación del principio constitucional del debido proceso, que impide que a una persona se le juzgue sancionatoriamente bajo un cargo errado o jurídicamente mal estructurado.

En el caso en concreto se demostrará como las supuestas afectaciones o deficiencias constructivas son inexistentes, conforme al alcance de la normatividad aplicable al derecho de propiedad y al régimen de propiedad horizontal concretamente al artículo 3° que se imputó y calificó como violado concretamente.

PRIMER YERRO EN LA ESTRUCTURACIÓN DEL CARGO.

El artículo 3° de la ley 675 de 2001 que se imputó concretamente como violado NO PROHÍBE LA EXISTENCIA DE LIMITACIONES O GRAVÁMENES A LAS UNIDADES PRIVADAS DE DOMINIO QUE HACEN PARTE DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL, en consecuencia, no se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 4 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

puede suponer como lo hace el cargo en contra de lo que expresa la norma que la limitación al dominio apreciada es una violación a lo dispuesto por el artículo 3° de la ley 675 de 2001.

Con la formulación del cargo de una supuesta deficiencia a partir de una interpretación, la entidad de control y la funcionaria que avaló así su formulación, desconocen el mandato legal que regula la interpretación restrictiva de la ley tratándose de infracciones. En tal sentido las normas de interpretación de la ley (código Civil - título preliminar) establece:

ART. 31- Lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación. (...)

En relación con éste artículo la jurisprudencia ha señalado:

El principio de hermenéutica jurídica que estatuye que las disposiciones de carácter excepcional, en materias que no sean penales, deben interpretarse restrictivamente por causa de su previsión y exactitud, lo mismo se impone para el efecto de no extender una excepción más allá de los límites indicados en ella, que para el efecto de no reducirla hasta el punto de sustraer de su imperio casos que en ella deban quedar naturalmente comprendidos. Si la excepción hubiera de extenderse, bastardearía de su naturaleza para convertirse en regla, y si hubiera de reducirse, el dominio sustraído de ella quedaría en condición de excepción. En ambos extremos se incurriría en un error manifiesto. (2 Nota al pie Jorge Ortega Torres. Código Civil, Editorial Temis 1984 pág. 66)

En el caso en concreto el cargo formulado presentan un yerro, pues el supuesto que considera como infractor: limitación al goce y uso, tampoco está previsto en la norma que cita como fuente de la situación prohibida, por lo que por vía de excepción tampoco se podía deducir la existencia de una situación anómala no prevista en la ley.

Así las cosas, tenemos que en el caso en concreto la norma que citó la entidad de control como violada, no regula o prevé la materia que constituye la supuesta infracción que no es otra que las limitaciones al dominio, concretamente la servidumbre, existiendo una discordancia entre el supuesto normativo y el efecto que se pretende del mismo más allá de su sentido natural y su alcance.

SEGUNDO YERRO EN LA ESTRUCTURACIÓN DEL CARGO.

La ley 675 de 2001, en su definición de los bienes de dominio privado: Art. 3° - Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones (...) Bienes privados o dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común."

La anterior norma, no modificó o alteró el régimen legal de la propiedad privada en Colombia, de manera que el derecho de dominio de los bienes privados que hacen parte de un edificio o conjunto sujeto a propiedad horizontal, se aprecia y regula bajo las reglas generales que la ordenan, incluyendo, las que permiten las limitaciones y gravámenes.

En efecto, el artículo 793 del C.C. establece que el derecho de dominio puede ser limitado de varios modos y entre ellos indica que por las servidumbres, entendida ésta conforme a derecho como el gravamen impuesto sobre un predio.

Surge entonces un punto fundamental que, el cargo formulado paso por alto y es que, al no haber restringido las normas de propiedad horizontal concretamente el artículo 3° de la Ley 675 de 2001,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 5 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

los atributos, alcance, gravámenes y limitaciones al derecho de dominio o propiedad privada, las mismas son legalmente admisibles, máxime, cuando la servidumbre constituye una situación jurídica reconocida por la ley, por lo que una vez que se constituye sobre un bien privado, debe ser respetado a la luz del ordenamiento jurídico, y en ningún caso constituye una afectación y/o desmejoramiento de los bienes sobre los cuales se concreta.

II. VALIDEZ DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, IMPOSIBILIDAD DE CONSIDERAR (sic) INFRACCIÓN LOS TÉRMINOS DE LA MISMA, PUES POR SUS EFECTOS JURÍDICOS Y FUERZA VINCULANTE LA MISMA TIENE FUERZA DE LEY.

A la constructora CONMIL S.A.S le fueron aprobados los planos en los que reposa el diseño y la proyección del área de parqueaderos y zonas comunes del conjunto residencial Salitre Alto Reservado.

De la aprobación de los planos U3 y U4 bajo la licencia de construcción 09- 5-0562 del 14 de octubre de 2010 y sus modificaciones, se colige que se le confirió el derecho a la Constructora, y a su vez, se le autorizó poner en marcha esa área del proyecto mencionado, sobre la cual recae la aprobación de dicha licencia.

La licencia de construcción según su naturaleza jurídica constituye un acto administrativo de carácter particular, esto es

"La jurisprudencia y la doctrina han diferenciado los llamados Actos Administrativos de carácter general y los Actos Administrativos de carácter particular. A través de los primeros, se conocen aquellos actos administrativos en los que los supuestos normativos aparecen enunciados de manera objetiva y abstracta, y no singular y concreta, y por lo tanto versados a una pluralidad indeterminada de personas; es decir, a todas aquellas que se encuentren comprendidas en tales parámetros. Por el contrario, los segundos, son aquellos actos administrativos de contenido particular y concreto, que producen situaciones y crean efectos individualmente considerados. No obstante lo anterior, la indeterminación no se relaciona únicamente en punto del número de receptores de la decisión administrativa, sino que igualmente estos aparezcan individualizados. En otras palabras, 'puede existir un acto general referido, en la práctica, sólo a algunas pocas personas o a ninguna y viceversa, un acto individual referido a muchas personas concretamente identificadas Subrayado fuera del texto (Sentencia C-620 de 2004)'".

En este sentido, la licencia de construcción confiere un derecho particular y concreto en cabeza de la Constructora para ejecutar de manera parcial o total un proyecto determinado, y es por esta razón que no puede por vía de interpretación que, la situación constructiva derivada de la licencia es ilegal o que constituye un desmejoramiento o deficiencia constructiva sin norma que soporte esa afirmación.

Así las cosas, no aceptamos la imputación de responsabilidad que recae sobre la Constructora por un inexistente incumplimiento de las normas urbanísticas, al observarse que el diseño de los parqueaderos y plantas de sótanos corresponde al estructura contenida en los planos aprobados por la Curaduría, que los mismos cumplen con los requisitos legales y que la constitución de una servidumbre de tránsito a la que están afectos, no es una situación fáctica ajena a la ley por lo mismo no constituye una afectación constructiva.

III. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES EN SÍ MISMO UNA LIMITACION AL DOMINIO.

Desconoce el cargo formulado el hecho que, el régimen de propiedad horizontal es en sí mismo, una limitación al dominio o propiedad privada, pues limita el goce y disfrute de los bienes privados, en la medida que impone con fuerza de ley, restricciones al atributo del libre uso y disfrute incluso al-



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 6 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

de disponer, en la medida que ningún propietario puede disponer su inmueble con abstracción o exclusión de las limitantes propias del régimen.

A pesar de no desconocer la existencia de la propiedad privada, los estatutos de la propiedad horizontal establecen de suyo, unas restricciones a la destinación y uso que se le dé a los bienes afectados por ese régimen, incluso más allá de las regulaciones de Uso de Suelo que establezcan las Oficinas de Planeación de la Alcaldía.

Esto quiere decir que, los estatutos de propiedad horizontal, pueden establecer por ejemplo, que las unidades privadas de una copropiedad, sólo pueden ser destinadas para vivienda, de tal suerte que, en un apartamento su dueño o tenedor, no podría instalar un negocio o local comercial, por cuanto este no puede ir en contravía de los estatutos, así el Uso de Suelo de la ciudad lo permita.

De manera que, no existe justificación legal para que la entidad de control haya formulado el cargo en concreto, afirmando que éste estructura una supuesta deficiencia constructiva por estar los bienes privados mencionados en los autos sujetos a una limitación, cuando la sola existencia del régimen de propiedad horizontal al cual pertenecen es una limitación en sí misma, por lo que, el cargo formulado resulta manifiestamente contradictorio con la naturaleza y régimen de la propiedad privada y de la propiedad horizontal.

IV. CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN EXPRESA Y LEGAL DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LA EXISTENCIA DE LA LIMITACIÓN.

Si bien el cargo no se formuló como desmejora de especificaciones, porque lo construido corresponde con lo aprobado, como lo acreditan los planos citados en el informe y en los autos, es procedente indicar que en el caso en concreto tampoco se estructura un desmejoramiento de especificaciones, en la medida que, cada uno de los hoy propietarios conoció en cada caso en concreto cuando su inmueble tenía o no servidumbre y así se hizo constar en las respectivas escrituras públicas de transferencia, por lo que en lo que tiene que ver con el concepto legal de desmejora, el caso en concreto tampoco se enmarca en tal supuesto, por cuanto el artículo segundo del decreto distrital 419 de 2008, define el evento como el cambio respecto de las condiciones ofrecidas y vendidas, de manera que, no puede existir un desmejoramiento por una situación informada conocida y aceptada.

Al respecto, obsérvese que en el pronunciamiento realizado frente al auto 976 del 10 de julio de 2014, en el expediente N°. 1-2012-7118-2, radicado en fecha 29 de julio de ese mismo año, se anexó como prueba un grupo de escrituras que demostraron que en el acto de adquisición de los parqueaderos privados, constaban las servidumbres (...)

(...) Gravámenes que también están presentes en el reglamento de propiedad horizontal que también se allegó en esa misma fecha y con el mismo memorial, de manera que, no se estaba en presencia de una situación ajena o desconocida para los propietarios, quienes la conocieron y aceptaron libremente durante el proceso de adquisición, por lo que ese consentimiento resultaba importantísimo para efectos de reconocer que no se está en presencia de una situación sobreviniente.

V. DESCONOCIMIENTO DEL CONSENTIMIENTO Y LA FUERZA LEGAL Y VINCULANTE DE LA VOLUNTAD.

El cargo de la supuesta infracción se formuló sin conocer que los propietarios de los garajes que el cargo considera como afectados, conocieron durante el proceso de negociación de la existencia de la limitación y que aceptaron la misma, de manera que, la fuerza de esa declaración no puede ser



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 7 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

alterada o minimizada considerando que la situación expresamente aceptada estructura una afectación, pues precisamente se contó con la voluntad y consentimiento para que no se considerara después por las partes o por terceros como una situación anómala.

En ese sentido, la jurisprudencia de Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, señaló: "El contrato, en efecto, es norma, precepto o regla negocial vinculante de las partes; únicas legitimadas para deducir o controvertir los derechos y prestaciones derivados de su existencia, a diferencia de los terceros, respecto de quienes, ni los perjudica, ni los favorece (res inter alios acta, aliis nec nocere, nec prodesse postest), es decir, el principio general imperante es el de la relatividad de los contratos cuyo fundamento se encuentra en la esfera de la autonomía privada, la libertad contractual y la legitimación dispositiva de los intereses de cada persona (3 Nota al pie Sentencia del 19 de diciembre de 2012. Referencia 54001-3130-006-1991-00280-01. Magistrado Ponente Jesús Vall De Rutén Ruiz)

El extracto anterior, no solo enfatiza la fuerza vinculante que se desprende de una declaración de voluntad libremente realizada, en la medida que las partes se obligan a lo pactado en el contrato, sino que además, devela que en virtud del principio del efecto relativo del contrato, las partes son las únicas que se encuentran legitimadas para disponer de los derechos y obligaciones que adquirieron por vía contractual, de allí que le está vedado a terceros intervenir o modificar los términos y convenciones pactados por la voluntad de éstas.

(...) Con fundamento en lo expuesto, solicito se proceda al cierre y archivo de las investigaciones promovidas de oficio."

Que continuando con el trámite dispuesto por el Decreto Distrital 419 de 2008, la Subdirección citó a las partes para el día dieciséis (16) de abril de 2015 (Fols. 19 y 21), con el fin de llevar a cabo la audiencia de intermediación (folio 23), diligencia a la que no asistió el afectado, ni justificó su inasistencia, no obstante haberse entregado oportunamente el oficio de citación el 1º de abril de 2015 como se observa en la guía de envío de la empresa COLDELIVERY No 173873520, documento que reposa en el expediente a folio 22, y a la que no se hizo presente la querellada en virtud de no haberse podido notificar por cambio de dirección, razón por la cual, se citó nuevamente para el trece (13) de mayo de 2015, folios 24, 25 y 28, asistiendo solo la querellada, sin justificar el afectado su inasistencia, pese a haberse entregado a tiempo el oficio de citación, como se observa en la guía de envío de la empresa COLDELIVERY No 174236089, a folio 25 reverso.

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedo agotada, que el término probatorio es potestativo de la administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

La Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 22 de marzo de 2013 al área de los garajes números 73 y 74 del proyecto de vivienda SALITRE ALTO RESERVADO, enajenado por la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con NIT 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 8 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

quien haga sus veces, constató que el hecho que afecta zonas privadas, "Parqueaderos privados números 73 y 74 a través de los cuales se accede a circulación común que lleva a los depósitos 46, 48, 49, 50, 51, 52 y 53. (Sótano 1)", presuntamente constituía una Deficiencia Constructiva calificada como Afectación Grave, como quedó plasmado en el informe técnico No. 13-391 del 2 de abril de 2013 (folio 2 a 7).

Ahora bien, revisado el acervo probatorio contenido en el expediente, la Subdirección pudo establecer que a la fecha el único hecho objeto de investigación persiste, pues analizado el escrito de fecha 11 de mayo de 2015 remitido por la querellada, este Despacho entendió que la constructora se negó a corregir la deficiencia encontrada, alegando la existencia de una servidumbre consentida por el propietario de los parqueaderos (folios 29 a 42).

Como consecuencia de lo anterior, el Despacho establece en primer lugar, que en ningún momento se desconocen las normas contenidas en el Código Civil, con respecto a los contratos de compraventa y servidumbres, lo que no puede hacer esta Subdirección es pronunciarse acerca de las citadas materias, en razón a nuestra competencia, dado que el bien jurídico que se protege no es el patrimonio del querellante, sino el orden legal que impone que el vigilado debe desarrollar su actividad conforme a la normatividad que regula la materia.

Así las cosas, no es la vulneración de los derechos del comprador en un negocio de compraventa lo que esta Subdirección debe proteger, por el contrario, el bien jurídico tutelado es el respeto que deben tener las enajenadoras por el orden jurídico vigente en cuanto a su actividad se refiere, estando obligados a construir vivienda de calidad, respetando las exigencias y las formas que la normatividad específica requiere.

No obstante lo anterior, la sociedad enajenadora en su escrito 1-2015-29582 del 11 de mayo de 2015, (folios 29 a 42), que da respuesta al traslado del auto de apertura, en sus descargos manifiesta sobre dos yerros en la estructuración del cargo, el primero que el artículo 3° de la ley 675 de 2001 que se imputó concretamente como violado no prohíbe la existencia de limitaciones o gravámenes a las unidades privadas de dominio que hacen parte de una propiedad horizontal, y el segundo, que la ley 675 de 2001, en su definición de los bienes de dominio privado no modificó o alteró el régimen legal de la propiedad privada en Colombia, de manera que el derecho de dominio de los bienes privados que hacen parte de un edificio o conjunto sujeto a propiedad horizontal, se aprecia y regula bajo las reglas generales que la ordenan, incluyendo, las que permiten las limitaciones y gravámenes. Sobre el particular se aclara, que la querellada, de manera equivocada quiere dar a entender que al momento de realizar la compraventa de los garajes números 73 y 74 del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, el afectado, conocía que el inmueble estaba limitado con una servidumbre de paso para acceder a circulación común que lleva al depósito 53 (Sótano 1), cuando señaló: "(...) *cada uno de los hoy propietarios conoció en cada caso en concreto cuando su inmueble tenía o no servidumbre y así se hizo constar en las respectivas escrituras públicas de transferencia*", folio 39, pues como claramente se desprende de la **ESCRITURA No. 2696 DEL 27 DE JUNIO DE 2012, DE LA NOTARIA CUARENTA Y SIETE (47) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ**, mediante la cual se realiza, entre otras, la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 9 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

compraventa de los garajes números 73 y 74 del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO (Fol. 47 y reverso) y EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, OTORGADO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 10566 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2010 (Fols. 59 a 65), obrante completa del folio 83 a 412 en el expediente 1-2012-71118-2, que solicitó la querellada tenerse como prueba, los referidos garajes quedaron gravados con una servidumbre de paso en favor del Conjunto, pero, por concepto de ductos, cajas de paso y tuberías descolgadas y de tránsito a favor del área privada del garaje 74 y de los depósitos 46 y 48 a 52; y la servidumbre a favor de CODENSA S.A. E.S. P. pesa sobre una franja de terreno localizada en las zonas comunes del conjunto.

Ahora bien, con respecto a la manifestación de la sociedad enajenadora sobre que la validez de la licencia de construcción no debe ser considerada infracción en los términos de la misma, pues por sus efectos jurídicos y fuerza vinculante la misma tiene fuerza de ley, este Despacho se permite aclarar que en ningún momento está en discusión la validez y legalidad de la licencia de construcción, sino la violación a la norma como tal.

En consecuencia, esta Subdirección concluye que la deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, consignada en el numeral "2. Parqueaderos privados" del informe técnico No. 13-391 del 2 de abril de 2013 (folio 2 a 7), que según el funcionario que practicó la visita de verificación consiste en: "Parqueaderos privados números 73 y 74 a través de los cuales se accede a circulación común que lleva a los depósitos 46, 48, 49, 50, 51, 52 y 53. (Sótano 1)", primero, afecta las condiciones de habitabilidad de los parqueaderos privados números 73 y 74, lo que constituye una afectación grave de conformidad con la definición contenida en el artículo 2° del Decreto Distrital 419 de 2008, y segundo, que la existencia de tal patología perturba la utilización de dicho espacio, por cuanto los referidos garajes no son funcionalmente independientes, ni de propiedad y aprovechamiento exclusivo de su propietario, afectando su utilización y limitando su goce y disfrute, y por ende, contraviene lo normado en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001.

En este orden de ideas, este Despacho decidirá la viabilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con NIT 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o quien haga sus veces. Así las cosas, para tomar esta decisión deben tenerse en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente, permite deducir sin lugar a ninguna duda que el responsable tanto del proyecto de vivienda como de la enajenación del mismo, objeto de la presente investigación, es el mencionado anteriormente, y este es precisamente el tema de competencia de esta Subdirección (artículo 2° numeral 6° del decreto Distrital 078 de 1987), que se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad enajenadora y las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se predicen o pueden constituirse en ejercicio de esta actividad, por otra parte la sociedad enajenadora investigada no logró desvirtuar la tipificación de los hechos objeto de investigación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 10 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Con base en el informe técnico emitido por este Despacho, que recoge las conclusiones de la visita de carácter técnico realizada por esta Subdirección el día 22 de marzo de 2013, de la que se elaboró el informe No. 13-391 del 2 de abril de 2013, (Fols 1 a 7), las manifestaciones emitidas por la parte querellante, sumado a que el hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad al constructor en esta investigación fue tipificado como Deficiencia Constructiva calificada como Afectación Grave, esta Subdirección realizará un análisis del mismo, con el fin de establecer si es viable imponer una sanción administrativa al enajenador investigado en aplicación de las funciones y competencias asignadas a esta entidad, por el incumplimiento de las normas que son el objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Teniendo en cuenta la visita de verificación, esta Subdirección logró constatar que el hecho que afecta zonas privadas, "Parqueaderos privados números 73 y 74 a través de los cuales se accede a circulación común que lleva a los depósitos 46, 48, 49, 50, 51, 52 y 53. (Sótano 1)", tipificado como Deficiencia Constructiva calificada como Afectación Grave, viola el artículo 3° de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2° del Decreto 419 de 2008, que disponen:

- *Artículo 3° de la Ley 675 de 3 de agosto de 2001, definiciones.*
(...) Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. (Subraya y negrilla fuera de texto para resaltar)
- Decreto Distrital 419 del 2008, Artículo segundo
Afectaciones Graves: Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos: En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas (...)
(...) Deficiencia constructiva: Es una afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Lo anterior, por cuanto toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, deben cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 11 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el proceso, y en consideración a que ya ha transcurrido un tiempo más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a este punto que a la fecha se encuentra pendiente en su corrección, debido a que la enajenadora no ha allegado pruebas para demostrar la corrección del mismo, lo procedente es imponer sanción administrativa al investigado en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes, así como por el incumplimiento del artículo 3° de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2° del Decreto 419 de 2008.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora investigada, con respecto al hecho que afecta zonas privadas, constatado como Deficiencia Constructiva calificada como Afectación Grave, en este caso el referente a "Parqueaderos privados números 73 y 74 a través de los cuales se accede a circulación común que lleva a los depósitos 46, 48, 49, 50, 51, 52 y 53. (Sótano 1)", especificado en el informe técnico número 13-391 del 2 de abril de 2013 (Fols 2 a 7), quebranta lo estipulado en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2° del Decreto 419 de 2008 y demás normas concordantes; motivo por el cual se reitera que será objeto de sanción, la cual se tazara de acuerdo con la gravedad e importancia que este representa.

El inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9° del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto a la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, 2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 12 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor; pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho; para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad. (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = VH \times \left[\frac{IPCf}{IPCi} \right]$$



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 13 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, conforme a la tabla que se incorpora a continuación:

Mes	IPC *	Índice **	TABLA DE MULTAS INDEXADAS								Para aplicar en el punto de cotización	
			10.000	20.000	40.000	123.000	400.000	500.000	600.000	700.000	Fecha de	Fecha de
1980	25,85%	1,0435	10.435	20.870	41.740	123.350	417.400	521.750	626.100	730.450	hasta el	31-dic-1979
2000	8,75%	1,0875	57.867	115.734	231.468	713.364	2319.680	28993.350	34791.600	40689.900	hasta el	31-dic-2000
2001	7,85%	1,0785	63.061	126.121	252.242	775.641	25224.200	31530.250	37836.300	44182.350	hasta el	31-dic-2001
2002	6,99%	1,0699	67.885	135.770	271.538	8349.805	27153.840	33942.300	40728.350	47624.400	hasta el	31-dic-2002
2003	6,49%	1,0649	72.630	145.259	290.518	8933.453	29051.880	36314.850	43586.900	50538.950	hasta el	31-dic-2003
2004	5,50%	1,0550	77.343	154.686	309.373	9.513.238	30937.360	38671.700	46008.850	53340.800	hasta el	31-dic-2004
2005	4,85%	1,0485	81.597	163.194	326.388	10.036.467	32638.920	40798.650	48990.600	56982.550	hasta el	31-dic-2005
2006	4,48%	1,0448	85.555	171.109	342.219	10.523.240	34221.920	42777.400	51154.350	59366.700	hasta el	31-dic-2006
2007	5,69%	1,0569	89.388	178.774	357.548	10.994.687	35755.080	44693.850	53265.700	61659.550	hasta el	31-dic-2007
2008	7,67%	1,0767	94.474	188.948	377.896	11.620.289	37789.580	47236.950	56281.900	64898.850	hasta el	31-dic-2008
2009	2,00%	1,0200	101.720	203.440	406.880	12.511.560	40688.000	50860.000	61032.000	71204.000	hasta el	31-dic-2009
Ene-2012	0,73%	1,0073	111.625	223.250	446.500	13.729.825	44649.840	55812.300	66924.600	78036.900	hasta el	31-dic-2012
Feb-2012	0,81%	1,0081	112.440	224.880	449.760	13.830.058	44975.800	56219.750	67339.700	78453.400	hasta el	31-dic-2012
Mar-2012	0,12%	1,0012	113.125	226.250	452.500	13.914.424	45250.160	56562.700	67695.400	78797.900	hasta el	31-dic-2012
Abr-2012	0,14%	1,0014	113.261	226.522	453.044	13.931.127	45304.480	56630.600	67781.200	78862.600	hasta el	31-dic-2012
May-2012	0,30%	1,0030	113.420	226.840	453.680	13.950.635	45367.920	56709.900	67861.500	78941.900	hasta el	31-dic-2012
Jun-2012	0,08%	1,0008	113.760	227.520	455.040	13.992.492	45504.040	56880.050	68032.100	79112.200	hasta el	31-dic-2012
Jul-2012	-0,02%	0,9998	113.851	227.702	455.404	14.003.685	45540.440	56925.550	68107.600	79188.100	hasta el	31-dic-2012
Ago-2012	0,04%	1,0004	113.828	227.656	455.312	14.000.880	45531.320	56914.150	68095.700	79171.850	hasta el	31-dic-2012
Sep-2012	0,29%	1,0029	113.874	227.748	455.496	14.005.477	45549.520	56936.900	68118.200	79194.400	hasta el	31-dic-2012
Oct-2012	0,16%	1,0016	114.204	228.408	456.816	14.047.092	45681.600	57102.000	68314.200	79328.400	hasta el	31-dic-2012
Nov-2012	-0,14%	0,9986	114.387	228.774	457.548	14.069.564	45754.680	57183.350	68395.700	79409.700	hasta el	31-dic-2012
Dic-2012	0,09%	1,0009	114.227	228.454	456.908	14.049.871	45690.640	57113.300	68306.600	79319.900	hasta el	31-dic-2012
Ene-2013	0,30%	1,0030	114.329	228.658	457.316	14.062.516	45731.760	57164.700	68351.200	79365.900	hasta el	31-dic-2013
Feb-2013	0,44%	1,0044	114.672	229.344	458.688	14.104.705	45868.960	57336.200	68532.400	79514.800	hasta el	31-dic-2013
Mar-2013	0,21%	1,0021	115.177	230.354	460.708	14.166.771	46070.800	57588.500	68801.000	79766.000	hasta el	31-dic-2013
Abr-2013	0,25%	1,0025	115.419	230.838	461.676	14.198.524	46167.580	57709.450	68950.500	79899.950	hasta el	31-dic-2013
May-2013	0,28%	1,0028	115.707	231.414	462.828	14.232.010	46282.980	57853.700	69094.700	79998.400	hasta el	31-dic-2013
Jun-2013	0,23%	1,0023	116.031	232.062	464.125	14.271.862	46412.580	58015.700	69200.400	80099.100	hasta el	31-dic-2013
Jul-2013	0,04%	1,0004	116.298	232.596	465.192	14.304.680	46519.320	58148.150	69306.600	80194.750	hasta el	31-dic-2013
Ago-2013	0,08%	1,0008	116.345	232.690	465.380	14.310.410	46537.920	58172.400	69328.400	80214.800	hasta el	31-dic-2013
Sep-2013	0,28%	1,0028	116.438	232.876	465.752	14.321.861	46575.180	58218.950	69395.900	80291.850	hasta el	31-dic-2013
Oct-2013	-0,26%	0,9974	116.775	233.550	467.102	14.363.368	46710.240	58387.800	69501.000	80408.800	hasta el	31-dic-2013
Nov-2013	-0,22%	0,9978	116.472	232.944	466.880	14.326.056	46598.800	58236.000	69372.200	80344.400	hasta el	31-dic-2013
Dic-2013	0,26%	1,0026	116.216	232.432	464.862	14.294.543	46486.320	58107.900	69194.400	80194.400	hasta el	31-dic-2013
Ene-2014	0,49%	1,0049	116.518	233.036	466.072	14.331.714	46607.200	58259.000	69281.200	80262.400	hasta el	31-dic-2014
Feb-2014	0,63%	1,0063	117.089	234.178	468.356	14.401.934	46835.580	58544.450	69559.900	80539.800	hasta el	31-dic-2014
Mar-2014	0,39%	1,0039	117.827	235.654	471.308	14.492.671	47130.640	58913.300	69924.600	80900.200	hasta el	31-dic-2014
Abr-2014	0,46%	1,0046	118.286	236.572	473.144	14.548.190	47314.440	59143.050	70154.100	81154.150	hasta el	31-dic-2014
May-2014	0,48%	1,0048	118.830	237.660	475.320	14.616.114	47532.080	59415.100	70409.200	81410.300	hasta el	31-dic-2014
Jun-2014	0,09%	1,0009	119.401	238.802	477.604	14.686.273	47760.240	59700.300	70691.400	81692.600	hasta el	31-dic-2014
Jul-2014	0,15%	1,0015	119.508	239.016	478.032	14.699.498	47803.240	59754.050	70749.550	81749.100	hasta el	31-dic-2014
Ago-2014	0,20%	1,0020	119.887	239.774	479.548	14.721.550	47874.960	59843.700	70838.400	81826.800	hasta el	31-dic-2014
Sep-2014	0,14%	1,0014	119.827	239.654	479.308	14.760.996	47970.720	59963.400	70949.800	81919.600	hasta el	31-dic-2014
Oct-2014	0,16%	1,0016	120.095	240.190	480.380	14.771.848	48037.880	60047.350	71014.650	81989.100	hasta el	31-dic-2014
Nov-2014	0,13%	1,0013	120.287	240.574	481.148	14.795.288	48114.760	60143.450	71126.800	82049.600	hasta el	31-dic-2014
Dic-2014	0,27%	1,0027	120.443	240.886	481.732	14.814.625	48177.320	60221.650	71203.200	82104.400	hasta el	31-dic-2014
Ene-2015	0,84%	1,0084	120.769	241.538	483.074	14.864.525	48307.400	60384.250	71359.500	82244.750	hasta el	31-dic-2015
Feb-2015	1,15%	1,0115	121.541	243.082	486.166	14.949.582	48616.580	60770.700	71721.900	82593.800	hasta el	31-dic-2015
Mar-2015	0,59%	1,0059	122.939	245.878	491.754	15.121.509	49175.640	61489.550	72401.000	83211.550	hasta el	31-dic-2015
Abr-2015	0,54%	1,0054	123.654	247.308	494.616	15.210.721	49465.760	61832.200	72749.800	83502.000	hasta el	31-dic-2015
May-2015	0,26%	1,0026	124.332	248.664	497.328	15.292.880	49732.880	62186.100	73091.200	83787.400	hasta el	31-dic-2015
Jun-2015	0,10%	1,0010	124.856	249.712	499.424	15.332.626	49862.200	62327.750	73214.000	83901.750	hasta el	31-dic-2015
Jul-2015	0,19%	1,0019	124.780	249.560	499.120	15.347.964	49912.080	62380.100	73271.200	83952.300	hasta el	31-dic-2015
Ago-2015	0,48%	1,0048	125.017	250.034	5.000.692	15.377.127	50.008.920	62.508.650	73.410.200	84.018.800	hasta el	31-dic-2015
Sep-2015	0,00%	1,0000	125.617	2.512.348	5.024.696	15.450.940	50.248.960	62.808.700	73.657.400	84.216.100	hasta el	31-dic-2015

Tabla calculada desde el 26 de Octubre de 1979, fecha en que entró en vigencia el DECRETO LEY 2610 DE 1979

** FUENTE DANE

** Índice calculado acumulativo con base en el IPC

0,22%	1,0022	IPC calculado para 5 DÍAS de OCTUBRE de 1979
2,43%	1,0242	IPC de NOVIEMBRE de 1979
1,86%	1,0186	IPC de DICIEMBRE de 1979
4,36%		IPC calculado del 26/Oct/1979 al 31/Dic/1979



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 14 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS (\$1.256.174.00) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS PESOS (\$62.808.700.00) M/CTE.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar el hecho contenido en la investigación, la irregularidad encontrada y probada que afecta los garajes que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representa el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (*leve, grave o gravísima, y la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad*), así como, el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, capacidad socioeconómica del infractor, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Adicionalmente para determinar la imposición de la orden de hacer, se dispondrá requerir a la sociedad enajenadora sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o quien haga sus veces, para que dentro de los seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta zonas privadas, "Parqueaderos privados números 73 y 74 a través de los cuales se accede a circulación común, que lleva a los depósitos 46, 48, 49, 50, 51, 52 y 53. (Sótano 1)", especificado en el informe técnico número 13-391 del 2 de abril de 2013 (Fols 2 a 7). Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.

De no atender el urbanizador el requerimiento aquí formulado, salvo que los querellantes impidan o no permitan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá ponerse en conocimiento inmediato de esta Subdirección, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexadas en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9° del Decreto Ley 078 de 1987.

Por lo anterior y siendo que la enajenadora no se acogió a la normatividad que infringió y no corrigió el hecho motivo de queja inicial, el Despacho impondrá sanción por valor de CUARENTA MIL PESOS (\$40.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCO MILLONES



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 15 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$5.024.696.00) M/CTE, a la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con NIT 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o quien haga sus veces.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO (*o quien haga sus veces*), multa por valor de CUARENTA MIL PESOS (\$40.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCO MILLONES VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$5.024.696.00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO (*o quien haga sus veces*), para que dentro de los seis meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho "Parqueaderos privados números 73 y 74 a través de los cuales se accede a circulación común que lleva a los depósitos 46, 48, 49, 50, 51, 52 y 53. (Sótano 1)", especificado en el informe técnico número No. 13-391 del 2 de abril de 2013, (Fols. 2-7).

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S., con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO (*o quien haga sus veces*), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA, con NIT 899999061-9 dentro de los cinco (5) *di*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Pág. 16 de 16

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, PAGO QUE ÚNICAMENTE DEBERÁ REALIZARSE EN LA VENTANILLA DE CONCEPTOS VARIOS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA UBICADA EN EL SUPERCADÉ, con destino a financiar los programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de esta Resolución, a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A.S., CONMIL S.A.S, con Nit. 800.200.598-2, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO PARDO SOTO o quien haga sus veces.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notifíquese el contenido de la presente resolución al señor GERMAN BUITRAGO LÓPEZ en calidad de propietario de los garajes números 73 y 74 del proyecto de vivienda SALITRE ALTO RESERVADO.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO NOVENO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

FÉLIDA DEL C. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana Violeta Bedoya Zuluaga Contratista, Subdirección de Investigaciones.

Revisó: Claudia Esperanza Medina Peña - Contratista, Subdirección de Investigaciones.

Victor Hugo Mora Torrecilla
Abogado

689
334

20B-735
Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ- PLAN PILOTO ORALIDAD-Reparto)
E. S. D.

Ref.: Proceso ordinario de ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
y ROSALBA URRIAGO URRIAGO vs. CONMIL S.A.S.

VÍCTOR HUGO MORA TORRECILLA, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con C.C. No. 19'419.184 de Bogotá, abogado en ejercicio con T.P. No. 56.156 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado como aparezo al pie de mi firma, obrando en condición de apoderado de los señores ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIAGO URRIAGO, mayores de edad y vecinos de esta ciudad, por medio del presente escrito me permito formular ante su despacho demanda ordinaria de mayor cuantía a través del trámite del proceso verbal contemplado en el Libro Tercero, Sección Primera, Título XXI, Capítulos I y II, art. 396, siguientes, concordantes y afines del C.P.C., reformado por la Ley 1395 de 2010, art. 21, contra la sociedad vendedora y a la vez fideicomitente constructora denominada CONMIL S.A.S., NIT 800'200.598-2 del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, con domicilio en Bogotá D.C., y representada legalmente por la señora VERÓNICA DELGADO KLING, mayor de edad, vecina y domiciliada en Bogotá D.C., o por quien haga sus veces, para que se acojan las siguientes...

+ I. PRETENSIONES

Solicito al señor Juez, que con base en los hechos que más adelante se narran y mediante sentencia que haga tránsito de cosa juzgada, se acojan las siguientes pretensiones:

1. Que la sociedad vendedora y fideicomitente constructora CONMIL S.A.S., del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, incumplió con los compradores señores ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIAGO URRIAGO, las cláusulas concernientes a la entrega real y material a satisfacción de los inmuebles garajes números TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (353) y TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (354) de la SEGUNDA (2ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA, SEGUNDA (2ª) FASE de la SEGUNDA (2ª) ETAPA y PRIMERA (1ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA, y del DEPÓSITO CIENTO OCHENTA Y SIETE (187) de la TERCERA (3ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA y SEGUNDA (2ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, correspondientes al predio demarcado en la nomenclatura urbana con el número veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), de Bogotá D.C., identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1812749, 50C-1812750 y 50C-1839262 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, conforme a lo pactado en la Promesa de Compraventa del 15 de febrero de 2012.
2. Que a consecuencia de la anterior declaración, la sociedad vendedora y fideicomitente constructora CONMIL S.A.S., del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, resulta obligada a reconocer y pagar a título de saneamiento por los vicios redhibitorios presentados en los tres (3) inmuebles anunciados, y en favor de los compradores señores ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIAGO URRIAGO, el monto de la CLÁUSULA PENAL (VIGÉSIMA CUARTA) pactada en el contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de febrero de 2012, equivalente a la suma de SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$73'340.000.00) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.
3. Que el anterior monto de la CLÁUSULA PENAL (VIGÉSIMA CUARTA) del contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de febrero de 2012, queda sujeto a los intereses bancarios moratorios conforme a lo señalado en el art. 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, art. 111, y según la Resolución de intereses vigentes de la SUPERINTENDENCIA BANCARIA, desde cuando se hizo exigible la obligación de entrega real y material de los tres (3) inmuebles ya mencionados y hasta cuando se satisfagan las pretensiones de esta demanda.

- 69 372
4. Que la demandada sea condenada a reconocer y pagar las costas y gastos del presente proceso. ✕

II. HECHOS

1. Los señores **ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ** y **ROSALBA URRIAGO URRIAGO** celebraron con la sociedad vendedora **CONMIL S.A.S.** del **FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911**, promesa de compraventa de fecha 15 de febrero de 2012, sobre cuatro (4) bienes inmuebles que estuvieron conformados por el **APARTAMENTO SETECIENTOS UNO (701)** de la **TORRE TRES (3)** de la **TERCERA (3ª) FASE** de la **PRIMERA (1ª) ETAPA** y **SEGUNDA (2ª) FASE** de la **TERCERA (3ª) ETAPA**, y los **GARAJES** números **TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (353)** y **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (354)** de la **SEGUNDA (2ª) FASE** de la **PRIMERA (1ª) ETAPA**, **SEGUNDA (2ª) FASE** de la **SEGUNDA (2ª) ETAPA** y **PRIMERA (1ª) FASE** de la **TERCERA (3ª) ETAPA**, y del **DEPÓSITO CIENTO OCHENTA Y SIETE (187)** de la **TERCERA (3ª) FASE** de la **PRIMERA (1ª) ETAPA** y **SEGUNDA (2ª) FASE** de la **TERCERA (3ª) ETAPA** del **CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO**, localizados dentro del predio demarcado en la nomenclatura urbana con el número veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), de Bogotá D.C., identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1839287, 50C-1812749, 50C-1812750 y 50C-1839262 de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**.
2. A nivel de la cláusula CUARTA de la promesa de compraventa se pactó como precio global de los antedichos cuatro (4) inmuebles, la suma de **TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$377'000.000.00)** MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA, que fueron totalmente cancelados a entera satisfacción de **CONMIL S.A.S.** por el señor **ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ**, antes de producirse la firma de la Escritura Pública el 27 de julio de 2012 en la Notaría 47 del Círculo de Bogotá y la entrega real y material de los mismos.
3. La cláusula SEXTA de la aludida promesa estipulaba que, la promitente compradora aceptaría los planos y las modificaciones que realizara la promitente vendedora **CONMIL S.A.S.**, dejando allí sentado que se conocían y se aceptaban los diseños, planos y acabados, materiales y demás especificaciones técnicas de la unidad privada de vivienda objeto del contrato y del conjunto del cual formaba parte, obligándose a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.
4. El párrafo uno (1) de la cláusula SEXTA faculta expresamente a la promitente vendedora **CONMIL S.A.S.**, en su calidad de constructora, para introducir modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles urbanísticos, constructivos y de acabados, materiales, etc., etc., propuestos por la promitente vendedora a lo largo de todo el proceso de preventa y venta de manera específica dentro del contrato, tanto para la unidad de dominio privado objeto de la promesa como para el conjunto del cual forma parte, que se estimaran indispensables o necesarios por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto fueran respetadas al máximo y para que los cambios que resultaran armónicos con el proyecto inicial y no entrañaran disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que fueron aceptados por las partes hasta el momento de suscripción de la promesa.
5. El anterior párrafo añade que, tal autorización incluye, por lo tanto, la facultad de la promitente vendedora de introducir cualquier modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, a que se refiere la cláusula OCTAVA de dicho contrato, y que resultara indispensable como consecuencia de los cambios introducidos al conjunto y/o a la unidad privada objeto del mismo, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades distritales competentes, de ser necesarias.

70 326
42
34

6. Las fases de venta y preventa de los inmuebles escogidos y adquiridos por el señor GONZÁLEZ JIMÉNEZ y su compañera ROSALBA URRIAGO se llevó a cabo con base en planos y maquetas, o sea, la selección de los cuatro (4) inmuebles se efectuó con base en los modelos para exhibición propuestos por CONMIL S.A.S., a los cuales se les dio credibilidad en virtud del principio de buena fe en los negocios.
7. Bajo este panorama de sucesos y condiciones, la entrega de los cuatro (4) inmuebles se formalizó el 6 de octubre de 2012. En la fecha indicada, los señores ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIAGO luego de revisar los bienes devolvieron las llaves de acceso por intermedio de la firma PRODESA, gestora de negocios de CONMIL S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO SALITRE III No. 3-41911, al comprobar que por factores de estrechez, los parqueaderos 353 y 354, y el depósito 187, no cumplían con las más elementales condiciones urbano-arquitectónicas y técnicas.
8. Los inconvenientes radicaban en que, para el caso de los estacionamientos, la sociedad vendedora, incurrió en irregularidades de diseño debido a la falta de dotación de espacios adecuados, ya que no se dejó el campo suficiente y necesario entre bordillo y bordillo para aparcar y desaparcar los autos, o sea, no se dejaron suficiente y adecuadamente demarcadas en el piso, las áreas de anchura necesarias e idóneas que la moderna arquitectura denomina *plazas de aparcamiento*, las cuales deben permitir un cómodo parqueo sin que queden por fuera las partes delantera y trasera de los vehículos, y para que además puedan descender el conductor y los pasajeros por cualquiera de los costados de cada uno de los respectivos dos (2) garajes, es decir, descender con toda holgura.
9. En tratándose de un conjunto de edificios multifamiliares, y considerando el tipo de estrato social que actuaba como promitente comprador de las unidades privadas de vivienda, los constructores también debieron haber calculado y proyectado que, si muchos de los adquirentes o usuarios de garajes, inclusive podían ser dueños hasta de dos (2) vehículos particulares, y dos (2) sitios de parqueo, ellos necesariamente no tenían por qué acogerse o someterse a la medida de los mini-autos o los pequeños carros que suele utilizar gran parte de la clase media bogotana: Atos, Chevrolet Spark, Aveo GT Emotion, Renault 4, Volkswagen, Corsa, Twingo, etc.
10. Debido a tan grave inconveniente, no cupieron con la suficiente holgura los dos (2) vehículos de uso particular de propiedad de los señores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRIAGO.
11. Aparte de lo anterior, en el caso del cuarto de depósito se vulneraron las normas sobre integración, conjunto y armonía en materia de construcciones, dado que forzaron a los compradores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRIAGO, a crear de modo indefinido una incómoda y abusiva servidumbre de paso con los otros copropietarios colindantes, quienes no están en el deber de soportarla. Todo esto acontece, por el factor de estrechez en los diseños fijados y construidos.
12. Como agravante se presenta que, el cuarto de depósito (187) quedó localizado a treinta y dos (32) largos pasos de distancia de los sitios de parqueo, en un lugar casi inaccesible, extremadamente oculto y angosto, donde para moverse hay que hacer una incómoda línea quebrada, bajo la constante zozobra de llegar a rayar o tumbar los espejos de los otros carros de las zonas colindantes, quienes también están afectados por la misma anomalía. En el lugar, es por lo tanto riesgoso, trasladar un mueble, un colchón, un soporte o inclusive los largueros o las tablas de una cama.
13. Y es que en el trazado de los dos (2) parqueos fue tanta la transgresión urbano-arquitectónica, que es casi imposible maniobrar o ejecutar los radios de giro de 90 grados, indispensables para introducir los vehículos particulares en cada puesto, quedando completamente encajonados los vehículos unos contra otros, lo que hace impráctico su uso. En tal estado de cosas, no se podrá abrir siempre de manera confiada las puertas de los autos; en ocasiones tocará hacer maromas; o contar con la suerte de que un carro grande no se parquee justo al costado. Las circunstancias hacen prever que los principales afectados con la inmovilidad serán los adultos mayores y los niños.

- 7/ 323
- X
14. Las fotografías que tomó el señor GONZÁLEZ JIMÉNEZ demuestran que los reparos formulados a CONMIL S.A.S. antes de la entrega del apartamento, tenían validez, y se nota sin mayor dificultad que, inclusive cometieron el desafuero de vender como área, dentro del trazado de uno de los estacionamientos, la zona común de un muro que queda enfrentado justocontra la puerta de salida del conductor y del copiloto o compañero de cabina de uno de los carros, contraviniendo las normas más elementales de propiedad horizontal que enseñan que dichas áreas son inajenables e inalienables y que son en común y proindiviso de la copropiedad (art. 19, Ley 675 de 2001).
 15. En materia de construcciones el tamaño y la forma de un espacio para maniobrar dentro de un aparcamiento, depende de la clase de vehículos que se utilicen y de su función en el tejido urbano, de tal manera que a veces es difícil recomendar un tipo de validez universal para elegir un determinado sistema de giro, máxime si las plazas de parqueo están delimitadas por muros o pilares, como es el caso de los garajes 353 y 354 que les tocó a los señores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRIAGO, donde lo más recomendable hubiera sido que la anchurase se aumentara por lo menos 10 centímetros para cada lado que presentara estos obstáculos.
 16. Debido a los anteriores defectos se vulneraron reglas sobre bienes comunes esenciales y no esenciales que están previstos en la Ley 675 de 2001, y además se desconoce de facto, el objeto de la propiedad horizontal, que como se sabe, consiste en la administración y correcto uso de los bienes y servicios comunes, que se manejan para el interés común de los propietarios de los bienes privados, y para cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.
 17. Es de resaltar que los bienes comunes (entre los cuales se encuentran *los muros*), pertenecen en común y proindiviso a los propietarios, pero la vendedora y constructora CONMIL S.A.S., a causa del pésimo diseño que adoptó para los dos (2) garajes y el depósito (187) ya enunciados, actualmente están induciendo al señor ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y a su familia, a transgredir indefinidamente disposiciones que son de obligatorio cumplimiento en el campo de la propiedad horizontal.
 18. De acuerdo al relato, resulta demasiado evidente que en la actividad de construcción y diseño de los referidos garajes, los vendedores y constructores ignoraron las reglas sobre cupos de estacionamiento y las condiciones urbano-arquitectónicas y técnicas para estacionamientos en zonas para vivienda urbana o residencial.
 19. Por las anteriores razones, el señor GONZÁLEZ JIMÉNEZ mediante comunicaciones de fechas 14 de agosto y 11 de septiembre de 2012 requirió a CONMIL S.A.S. con respecto a las citadas anomalías, y lo hizo buscando agotar la fase de *arreglo directo y amigable composición* ante la CÁMARA DE COMERCIO sede Salitre, pero las entidades no le prestaron la menor atención. En vista de tanta desidia, los compradores recibieron los inmuebles tal y como estaban el día 6 de octubre de 2012.
 20. No pasa inadvertido que, el contrato de promesa de compraventa del 15 de febrero de 2012 exhibe una cláusula VIGÉSIMA TERCERA sobre solución de conflictos que señala en su parte final que, si no son posibles el ARREGLO DIRECTO ni la AMIGABLE COMPOSICIÓN, *"las partes quedan en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure"*.
 21. Según lo establecido en el texto del PARÁGRAFO dos (2), de la CLÁUSULA SÉPTIMA que aparece en la promesa de compraventa del quince (15) de febrero de 2012, celebradas respectivamente entre la sociedad vendedora CONMIL S.A.S. del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, y los compradores señores ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIAGO la anterior entidad *resulta obligada a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios, los cuales se traducen en una forma de incumplimiento que está claramente prevista a nivel contractual con toda anticipación*.
 22. La promesa de compraventa exhibe una CLAÚSULA PENAL por el equivalente a la suma de SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$73'340.000.00), que representa un cálculo anticipado por los daños y perjuicios que una parte causara a la otra por el incumplimiento contractual, localizable como cláusula vigésima cuarta del aludido contrato.

Esta cláusula también libera y faculta a los compradores para demandar a los obligados ante la justicia ordinaria.

23. Por toda esta problemática, o sea, por la estrechez en los diseños, el día 6 de septiembre de 2012, el señor ALIRIO GONZÁLEZ y su compañera marital la señora ROSALBA URRIAGO, de igual manera comunicaron la situación a la ADMINISTRACIÓN de la copropiedad buscando algún tipo de solución colectiva, pero tampoco se consiguió respuesta.
24. Doña ALEXANDRA PERILLA, representante de la copropiedad, les dijo que los problemas arquitectónicos de los parqueaderos recibidos de CONMIL S.A.S., actualmente ya eran prácticamente imposibles de resolver, y que lo mejor que podían hacer, era recibirlos tal y como estuvieran, o sea, con sus defectos de diseño, ya que de llegarlos a cambiar, se variarían los coeficientes de todos los copropietarios llevando a que se modificaran los parqueaderos para discapacitados y visitantes o las zonas de ambulancias de los sótanos.
25. Considerando que CONMIL S.A.S., luego de sus exitosas ventas podía "evadirse" mediante la figura de la CESIÓN (cláusula DÉCIMA QUINTA de la promesa), o quedar como una simple sociedad de papel inscrita al estilo de muchas otras fantasmales que figuran ante la CÁMARA DE COMERCIO, escapando a sus responsabilidades y escudándose en leoninos e inatacables contratos de fiducia mercantil, o valiéndose de la mampara legal de los patrimonios autónomos, los señores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRIAGO, aceptaron el apartamento, los dos (2) garajes y del cuarto de depósito (187) como cuerpo cierto.
26. Cuando se averiguó en el año 2012 por las tarifas para agotar la amigable composición con CONMIL S.A.S. en la CÁMARA DE COMERCIO de Ciudad Salitre, les informaron que dicho trámite les costaría aproximadamente entre \$12 y \$20 millones de pesos, pero les advirtieron que el pago de ese dinero no garantizaba nada, pues no lo retornaban. Esta averiguación no obstante, se efectuó más por exceso que por defecto, puesto que CONMIL S.A.S., se ha rehusado -como dijimos- a agotar el ARREGLO DIRECTO y la AMIGABLE COMPOSICIÓN; luego se colige que carece de sentido realizar tan onerosa inversión para agotar y formalizar estos requisitos de procedibilidad o sobre solución de conflictos.

RECEBIDO
CÁMARA DE COMERCIO
CIUDAD SALITRE
BOGOTÁ
FEB 13 2013
TARIFA (E)
UARIAS

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes normas: Artículos 756, 1497, 1546, 1592-1601, 1609, 1857, 1877, 1878, 1880, 1896, 1897, 1898, 1899, 1904, 1906, 1907, 1909, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1918, 1919, 1921, 1923 y 1924 del C.C.; art. 89, Ley 153 de 1887; Acuerdo 6 de 1990, Decretos 321 de 1992 y 328 de 1992, Acuerdo Distrital No. 26 de 1996, Acuerdo Distrital No. 31 de 1996, Acuerdo Distrital No. 2 de 1997, de la Alcaldía Mayor de Bogotá; Ley 361 de 1997; Ley 1287 de 2009 por la cual se adiciona la Ley 361 de 1997 y Decreto Reglamentario 1538 de 2005.

Igualmente la doctrina del autor CÉSAR GÓMEZ ESTRADA contenida en el capítulo VIII, sobre vicios redhibitorios de la obra DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES, cuarta edición, del 13 de septiembre de 2009, Editorial Temis, lo mismo que las orientaciones académicas provenientes de la obra EL ARTE DE PROYECTAR EN ARQUITECTURA del autor ERNST NEUFERT, quinceava edición, año 2006, Editorial Gustavo Gili, S.L., págs. 28 a 51 y 210 a 460, de la Biblioteca Luis Ángel Arango de Bogotá.

IV. CUANTÍA

También es usted competente señor Juez, por ser un asunto de mayor cuantía, conforme a lo previsto en el artículo 19 del C.P.C. de 1970, modificado por el art. 3º de la Ley 1395 de 2010, ya que el valor de las pretensiones a la fecha de presentación de esta demanda, supera la suma de \$53'055.000.00, o sea, los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes (\$589.500.00) del año 2013.

73
X2

V. TRÁMITE

El asunto se sujetará al trámite del proceso verbal, contemplado en la Sección Primera, Título XXI, capítulo I, art. 396 y ss. del C.P.C. de 1970, modificado por la Ley 1395 de 2010, art. 21.

VI. MEDIOS DE PRUEBA

Solicito con todo respeto al señor Juez acoger, decretar y recepcionar las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES:

Solicito con todo respeto, se tengan y se acojan las siguientes:

1. Promesa de compraventa de fecha 15 de febrero de 2012, compuesta por un memorando-tapa o memorando-portada (externo) entre la firma PRODESA, entidad gestora de negocios del FIDEICOMISO SALITRE ALTO III No. 3-4-1911, de fecha 2 de marzo de 2012, firmado por la Dra. MARÍA FERNANDA LOZANO, que consta de trece (13) folios, alusiva al negocio de los cuatro (4) inmuebles del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO (DESARROLLADO POR ETAPAS), firmado por la Dra. VERÓNICA DELGADO KLING, en su condición de representante legal de CONMIL S.A.S. y por el promitente comprador señor ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ.
2. Copia del requerimiento fechado agosto 14 de 2012, que dirigió el señor ALIRIO GONZÁLEZ a CONMIL S.A.S. y a otros (PRODESA, FIDUCIARIA DE OCCIDENTE), acompañado de 9 fotografías de los inmuebles, invitándolos a agotar el ARREGLO DIRECTO y la AMIGABLE COMPOSICIÓN, el cual se rehusaron a contestar. Con la comunicación se les enviaron fotografías de los parqueaderos y del cuarto de depósito.
3. Copia de la comunicación fechada septiembre 6 de 2013 que dirigió el señor ALIRIO GONZÁLEZ a ADMINISTRACIÓN CONJUNTO SALITRE ALTO RESERVADO.
4. Copia del requerimiento de fecha 11 de septiembre de 2012, dirigido a CONMIL S.A.S., y a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., donde el señor ALIRIO GONZÁLEZ hace constar el agotamiento de los plazos para el arreglo directo y la amigable composición, que no fueron contestadas. Les recuerda el anterior de fecha 13 de agosto de 2012 que tampoco fue respondido.
5. Copia de los certificados de tradición y libertad de los cuatro (4) inmuebles, vigentes, expedidos por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS - Zona Centro de Bogotá.
6. Resolución de intereses vigentes expedida por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, tomada del diario LA REPÚBLICA.
7. Constancia de NO ACUERDO conciliatorio fechado octubre 17 de 2013, según solicitud formulada ante el Centro de Conciliación del SUPER CADE AMÉRICAS de Bogotá.

PRUEBA PERICIAL

Solicito con todo respeto al señor Juez, designe a un perito arquitecto de la Lista de Auxiliares de la Justicia, para que realice un estudio técnico que absuelva los siguientes puntos:

1. Cuáles son las exigencias y características que de los cupos de estacionamiento y el cuarto de depósito que debieron diseñarse para el APARTAMENTO SETECIENTOS UNO (701) de la TORRE TRES (3) de la TERCERA (3ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA y SEGUNDA (2ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA, o sea, las referentes a los GARAJES números TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (353) y TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (354) de la SEGUNDA (2ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA, SEGUNDA (2ª) FASE de la SEGUNDA (2ª) ETAPA y PRIMERA (1ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA, y del DEPÓSITO CIENTO OCHENTA Y SIETE

74 326A
43

(187) de la TERCERA (3ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA y SEGUNDA (2ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, localizados dentro del predio demarcado en la nomenclatura urbana con el número veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), de Bogotá D.C., identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1812749, 50C-1812750 y 50C-1839262 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS-Zona Centro.

2. Dictaminar de acuerdo al anterior estudio, si los constructores del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO proveyeron y dotaron correcta y técnicamente los espacios para los referidos parqueaderos y cuarto de depósito (353, 354 y 187).
- ✓ 3. Indicar si los comentados parqueaderos y el cuarto de depósito (353, 354 y 187), actualmente cumplen con el requisito de las dimensiones mínimas para vivienda urbana que están contempladas en el literal "a" del art. 8º, subcapítulo II de condiciones urbano arquitectónicas y técnicas del Decreto 321 de 1992, o de la normatividad que corresponda.
4. Determinar si la edificación cumple con el número y dimensiones mínimas de estacionamientos para minusválidos, ambulancias y otras zonas reglamentarias, tal como lo dispone el parágrafo 1º del art. 8º, subcapítulo de condiciones urbano arquitectónicas y técnicas del Decreto 321 de 1992, o de la normatividad que corresponda.
5. Establecer, para el caso del cuarto de depósito 187, si con las posibles dificultades por factores de desplazamiento, iluminación y distancia que deben adoptar los usuarios, se vulneran las reglas de accesibilidad para el uso adecuado de dicho lugar.
- ✓ 6. Determinar, en cuanto a los garajes 353 y 354, si la zona necesaria de maniobra para los dos (2) vehículos livianos que concretamente son de propiedad y/o uso, de los señores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRIAGO y que aparecen en las fotografías de la prueba documental anexa a esta demanda, cumplen con las dimensiones y los grados o radios de giro a que alude el art. 9º, subcapítulo II de condiciones urbano arquitectónicas y técnicas del Decreto 321 de 1992, o de la normatividad que corresponda.
- ✓ 7. Explicar si el ancho mínimo de acceso a los garajes 353 y 354, situado al interior del anunciado Conjunto en la zona de los sótanos, cumple con las especificaciones o los requerimientos que están señalados en el art. 11, subcapítulo II de condiciones urbano arquitectónicas y técnicas del Decreto 321 de 1992, o de la normatividad que corresponda.
8. Para dar respuesta a los anteriores puntos, el señor perito se servirá tomar copia de la promesa de compraventa del 15 de febrero de 2012, de la E.P. No. 3199 del 27 de julio de 2012 de la Notaría 47 de Bogotá, de los correspondientes certificados de tradición y libertad de los garajes 353, 354 y del depósito 187 del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, localizados dentro del predio demarcado en la nomenclatura urbana con el número veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), de Bogotá D.C., que forman parte del presente expediente.

EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Solicito con todo respeto al señor Juez, se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de exhibición de los documentos de carácter público y privado, que a continuación se detallarán, y que se encuentran en poder de CONMIL S.A.S., o de terceros, y que son desconocidos para la parte demandante:

1. Del contrato de fideicomiso de Salitre Alto Reservado III. No. 3-4-1911, NIT 830.054.076-2 ó el número que corresponda, de fecha 28 de noviembre de 2007, o la que corresponda.

- 75 350
7/4
2. De las solicitudes de aprobación o de los borradores que permitieron las licencias o permisos formulados ante las curadurías urbanas relativos a cupos de estacionamiento para la TORRE TRES (3) de la TERCERA (3ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA y SEGUNDA (2ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA, o sea, las referentes a los GARAJES números TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (353) y TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (354) de la SEGUNDA (2ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA, SEGUNDA (2ª) FASE de la SEGUNDA (2ª) ETAPA y PRIMERA (1ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA, y del DEPÓSITO CIENTO OCHENTA Y SIETE (187) de la TERCERA (3ª) FASE de la PRIMERA (1ª) ETAPA y SEGUNDA (2ª) FASE de la TERCERA (3ª) ETAPA del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, localizados dentro del predio demarcado en la nomenclatura urbana con el número veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), de Bogotá D.C. Lo anterior incluye las licencias o permisos que finalmente llegaron a conceder eventualmente las curadurías urbanas.
 3. De los planos Nos. PH 56, PH 4 y 4 A del sótano 2 del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, localizados dentro del predio demarcado en la nomenclatura urbana con el número veintidós catorce (22-14) de la carrera sesenta y cuatro A (64 A), de Bogotá D.C.
 4. De las comunicaciones o estipulaciones privadas que eventualmente hayan sido celebradas o pactadas entre CONMIL S.A.S., FIDUCIARIA DE OCCIDENTE y PRODESA acerca de saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios del anunciado CONJUNTO RESIDENCIAL.
 5. De la copia del acta de entrega del inmueble de fecha 8 de octubre de 2012, o de la fecha de corresponda, con la firma de los señores ALIRIO GONZÁLEZ y ROSALBA URRIAGO.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito con todo respeto al señor Juez, se sirva fijar fecha y hora, para llevar a cabo interrogatorio de parte con la señora representante legal de CONMIL S.A.S., conforme a cuestionario que oportunamente le formularé, o que allegaré en sobre cerrado, concerniente a los hechos de la demanda.

Es de advertir que la prueba es pertinente y conducente, por cuanto la señora representante de CONMIL S.A.S., no tiene impedimentos para declarar ante ese honorable despacho.

VII. ANEXOS

Anexo certificado de existencia y representación legal de la sociedad vendedora CONMIL S.A.S. del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, expedida por la CÁMARA DE COMERCIO de Bogotá; poder para actuar y copia de la demanda para archivo y para traslado a la demandada para lo de su correspondiente/notificación.

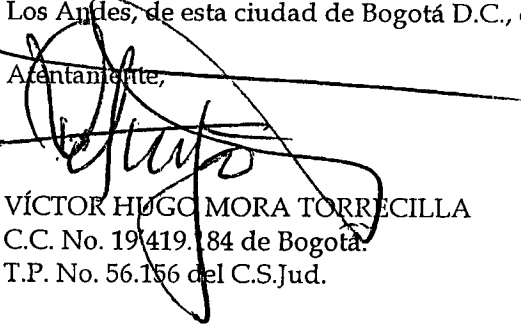
VIII. NOTIFICACIONES

La sociedad vendedora CONMIL S.A.S. del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911 podrá ser notificada por intermedio de su representante legal Dra. VERÓNICA DELGADO KLING, o la persona que corresponda, en la carrera 7 No. 73-55, piso 14, Torre Ultra Bursátiles de la ciudad de Bogotá D.C.

Mis mandantes señores ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIAGO URRIAGO podrán ser notificados en la calle 63 C No. 69-L-30, barrio Bosque Popular, Bogotá D.C.

El suscrito recibirá notificaciones en la Secretaría de su despacho, o en la calle 18 No. 4-91 of. 406, Edificio Los Andes, de esta ciudad de Bogotá D.C., cel. 315-393-9264 y Of. 243-83-51.

Atentamente,


VÍCTOR HUGO MORA TORRECILLA
C.C. No. 19419.84 de Bogotá.
T.P. No. 56.156 del C.S.Jud.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., enero veintisiete de dos mil catorce.

Exp. No. 2013 - 735

Como quiera que la anterior demanda reúne los requisitos legales, al haberse subsanado en debida forma, el Juzgado RESUELVE:

ADMITIR la anterior DEMANDA ORDINARIA promovida por ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ y ROSALBA URRIAGO URRIAGO en contra de CONMIL S.A.S.

Trámítase el presente por el procedimiento ORDINARIO (Arts. 396 y ss. del C. de P. Civil)

De la demanda y sus anexos, córrase traslado a la parte demandada por el término legal de veinte (20) días.

Notifíquese este auto a la parte demandada, en la forma prevista en los artículos 315 y 320 del C. de P. Civil.

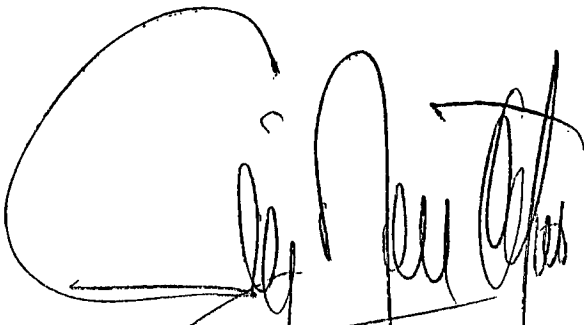
Con fundamento en el artículo 83 del C. de P. Civil, se ordena vinculación de la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso Salitre III No. 3-4-1911, en la forma y términos previstos para la parte demandada.

Se requiere a la parte actora, para que indique el lugar en donde la citada recibe las notificaciones, y a su vez allegue el certificado de existencia y representación de dicha sociedad, como también para que aporte copias de la demanda y sus anexos a efectos de que la citada ejerza el derecho de defensa.

77 382

Reconócese al Abogado VÍCTOR HUGO MORA TORRECILLA,
como apoderado judicial de la parte actora, en los términos y para los efectos del
poder conferido.

NOTIFÍQUESE,

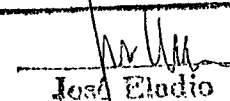


SERGIO IVÁN MESA-MACÍAS
JUEZ

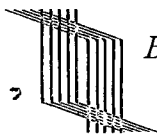
GARL

JUZGADO 1o. CIVIL DEL CIRCUITO BORDABUENA D.F.
SECRETARIA

El auto anterior se notificó a las partes por anotación
Hecha en el ESTADO No. 010
De hoy 29-ENE-2014
EL SECRETARIO



José Eladio Nieto Galceno



120
JUZ 7 CIVIL CTO BOG

Señor

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

HR 7:14 PM 12-54

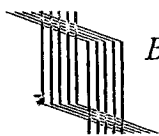
Referencia: Demanda ORDINARIA DE MAYOR CUANTÍA.
Demandante: ALIRIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ Y ROSALBA URRIAGO
Demandado: CONMIL S.A.S
Radicado: 2013 - 0735
Asunto: Contestación Demanda CONMIL S.A.S.

HERNAN DUQUEIRO BERMUDEZ VELASCO, mayor de edad, e identificado con cédula de ciudadanía No. 80.423.705 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No. 86.351 del C.S. de la J., obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad CONMIL S.A.S, conforme al poder adjunto, por medio del presente escrito, presento ante su despacho dentro de la oportunidad legal, contestación a la demanda instaurada en contra de la sociedad que represento.

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS.

1. Es parcialmente cierto en el sentido que los demandantes celebraron el contrato de promesa de compraventa con mi defendida el día 15 de febrero de 2012 sobre el apartamento 701 de la torre 3 y los garajes 353, 354 y deposito 187 que hacen parte del conjunto residencial Salitre Alto reservado.

No es cierta la descripción e identificación que de los inmuebles hace en el hecho toda vez que en la promesa



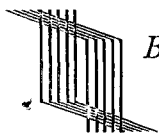
suscrita y aportada no hace referencia a las fases que menciona en el hecho.

No es cierto que en la promesa de compraventa se estipularan los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles prometidos. La lectura detallada de la promesa muestra que en ella se citó el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al predio donde se edificó el conjunto residencial.

HECHO PRIMERO ADICIONAL. Es relevante indicar frente a este hecho que, el contrato de promesa de compraventa desapareció del mundo jurídico, por encontrarse terminado, en la medida que las partes el día 27 de julio de 2012 en la notaria 47 de Bogotá celebraron el contrato de compraventa sobre los bienes prometidos, el cual está contenido en la escritura pública N°. 3199 de esa fecha y notaria, habiendo así cumplido la obligación de hacer que nació de la promesa suscrita consistente en celebrar el contrato de compraventa, agotando así el objeto de la misma.

2. Es cierto que en la promesa se estipuló como precio total la suma descrita en el hecho y en la promesa.

HECHO SEGUNDO ADICIONAL. En el contrato de compraventa suscrito por los demandantes sobre los bienes prometidos se pactó en ejercicio de la libertad contractual y autonomía de la voluntad privada, un precio diferente al señalado en la promesa de compraventa, siendo el contrato de compraventa el que rige la relación entre las partes.

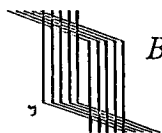


Solicito señor juez tenga en cuenta, la confesión efectuada por los demandantes, a través de su apoderado judicial, en el sentido que las partes suscribieron la escritura pública de compraventa el día 27 de julio de 2012 en la Notaria 47 del Circulo de Bogotá.

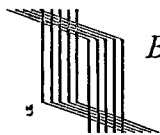
3. No es un hecho, corresponde a la interpretación o entendimiento que la parte actora hace de la cláusula sexta de la promesa de compraventa que suscribió. En tal sentido se debe señalar que, el alcance de ésta cláusula está determinado por su texto y no por la descripción o entendimiento que del mismo pudo haber tenido la actora.

En todo caso es procedente señalar nuevamente al despacho que la promesa terminó una vez las partes celebraron el contrato de compraventa sobre los inmuebles prometidos y que los términos de este negocio reemplazan integralmente la promesa y son los que regulan la relación jurídico comercial de compraventa que celebraron las partes.

4. Es parcialmente cierto, en la medida que la actora copia casi en su totalidad el párrafo primero de la cláusula sexta de la promesa que celebró y cumplió mediante el otorgamiento la escritura pública de compraventa 3199 del 27 de julio de 2012 en la Notaria 47 del Circulo de Bogotá, por lo que se insiste que el sentido de esa cláusula no corresponde al entendimiento que de la misma pudo tener la actora sino al texto plasmado en el contrato.

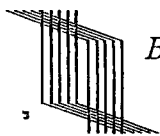


5. Es cierto tal como constó en el contrato de promesa de compraventa mientras estuvo vigente.
6. No me consta lo relativo a los móviles determinantes que interiormente pudieron tener los actores para vincularse al proyecto en la etapa de preventas a través de la suscripción de la oferta mercantil y posteriormente con la firma de la promesa de compraventa.
7. No es cierto. el hecho contiene varias afirmaciones las cuales no son correctas, en primer lugar porque la entrega de los inmuebles no se regía por lo previsto en la promesa sino por lo previsto en la escritura de venta, en la medida que son contratos independientes y diferentes entre sí y de otra parte el acta de entrega de los inmuebles presenta una fecha diferente a la enunciada y en ella no se dejó constancia de devolución alguna de las llaves de acceso del apartamento o del depósito.
- ✓ 8. No es cierto que mi defendida haya incurrido en irregularidades de diseño de los parqueaderos toda vez que éstos cumplen con lo ordenado por el decreto distrital 321 de 1992 en concordancia con el decreto distrital 1108 de 2000, siendo incluso más amplios respecto de las medidas previstas en la norma.
9. La afirmación que realizan los demandantes en este punto no corresponde a un hecho sino a una opinión subjetiva de éstos, por lo tanto, es menester precisar que la Constructora diseñó los parqueaderos en sujeción a la norma que regula los cupos



de parqueo, la cual no dispone que las constructoras en ejercicio de su labor constructiva deba tener en cuenta como factor para determinar el área de los parqueaderos la clase social a la que pertenecen las personas.

10. No es cierto. Uno de los vehículos de los demandantes no es de servicio particular, sino público y en todo caso, los espacios de parqueo cumplen las medidas previstas por la ley.
11. No es cierto, se trata de una consideración subjetiva de la parte actora relativa al diseño, por otra parte, no es cierto que se haya forzado a los compradores a una "incómoda situación", toda vez que, desde la firma de la promesa dejaron constancia sobre el conocimiento de las servidumbres de paso y pese a ese conocimiento suscribieron el contrato de compraventa, pudiendo haberse abstenido si consideraban que los bienes objeto del mismo no correspondían con lo negociado.
12. No es cierto. la parte actora pretende hacer ver como gravosa la ubicación del depósito que les correspondió. En franca contradicción con lo descrito en el hecho sexto de su demanda en el que manifestaron que desde la preventa tuvieron conocimiento de la ubicación de los bienes conforme a los planos y maquetas a los que se refirieron.
13. No es cierto. la zona de maniobra cumple con las previsiones normativas.
14. No es cierto. Es una afirmación temeraria que deberá demostrar con todo el rigor previsto en la ley. La columna a la que



hace referencia no hace parte del área privada del espacio de parqueo.

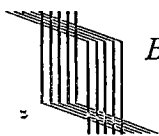
15. No es cierto que el espacio para maniobrar dentro de un estacionamiento de vivienda dependa de la clase de vehículo que se vaya a utilizar, si eso fuera así habría tantas reglas como modelos de carros. Lo afirmado en el hecho corresponde a una apreciación subjetiva de la parte actora.

En el caso en concreto la zona de maniobra cumple con los preceptos normativos previstos para ella, que es el criterio objetivo, único y universal bajo el cual el juez puede analizar la consideración.

✓ De otra parte, solicito que se tenga en cuenta señor Juez, la confesión efectuada por los demandantes, a través de su apoderado judicial, sobre que las plazas de parqueo están delimitadas por muros o pilares, porque de esta afirmación se colige que los pilares, en el caso en concreto, las columnas, son el límite de las plazas de parqueo, lo cual, reafirma la contradicción con lo expuesto en el hecho 14 de la demanda.

16. No es cierto. es una apreciación subjetiva que hace referencias a supuestos diferentes e independientes, tales como los deberes de la administración y el régimen de los bienes privados y comunes.

17. No es cierto. Nuevamente es una consideración subjetiva de la parte actora, que deberá probar. Los bienes privados y su funcionalidad no afectan el régimen legal de la propiedad horizontal.



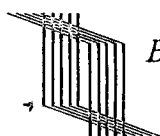
726

✓ 18. No es cierto porque como se ha mencionado anteriormente mi defendida diseñó y construyó los garajes 353 y 354 de acuerdo a la norma urbano arquitectónica que regula el cupo de los parqueaderos, que es el decreto distrital 321 de 1992 y decreto 1108 de 2000.

19. No es cierto, el documento que prueba la entrega de los inmuebles que suscribió el señor Alirio González demuestra circunstancias diferentes a las narradas en este hecho. Otro punto que hay que señalar es que en la presente acción se demandan prestaciones asociadas a la promesa, mientras que la amigable composición la impulso para promover la resolución del contrato de compraventa.

20. Es cierto en cuanto a lo que establecía la cláusula vigésima Tercera de la promesa mientras estuvo vigente, no obstante es procedente señalar que, el contrato de promesa de compraventa desapareció del mundo jurídico, por encontrarse terminado, en la medida que las partes el día 27 de julio de 2012 en la notaria 47 de Bogotá celebraron el contrato de compraventa sobre los bienes prometidos, el cual está contenido en la escritura pública N°. 3199 de esa fecha y notaria, habiendo así cumplido la obligación de hacer que nació de la promesa suscrita consistente en celebrar el contrato de compraventa, agotando así el objeto de la misma.

Hoy en día los términos vigentes entre las partes son los del contrato de compraventa y es con fundamento en ellos es que se presenta en escrito aparte de excepciones previas



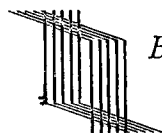
21. No es cierto que la obligación de salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios tenga su fuente en el contrato de promesa de compraventa puesto que de ésta solo nace un obligación de hacer, por lo que esta carga es natural al contrato de compraventa, lo cual, se comprueba con la consagración que hizo el legislador mercantil, en el sentido que estipuló, esta obligación en el capítulo IV que regula las obligaciones que están a cargo del vendedor (subrayado fuera de texto), las cuales, se encuentran dentro del título II que es el referente a la compraventa y permuta.

22. Es cierto en cuanto a que la promesa previó durante su vigencia una clausula penal, sin embargo debo manifestar que esa cláusula se podía hacer efectiva solo en caso de incumplimiento de la obligación de hacer que nacía de la promesa, la cual fue cumplida por ambas partes, dando origen al contrato de venta contenido en la escritura 3199 varias veces precitada.

23. No me consta porque la comunicación la remitieron a la administración y no a mi defendida.

24. No me consta porque es un hecho sobre la actuación de un tercero y adicionalmente los parqueaderos no tienen problema normativo alguno.

25. No es cierto que los demandantes aceptaron los 4 inmuebles como cuerpo cierto a causa del miedo o la incertidumbre que les producía la serie de figuras jurídicas de uso en el mundo de los negocios inmobiliarios que mencionan en el hecho. Basta decir que dichos contratos junto con otros como los de cuentas de ahorro programado, cuentas para el fomento de la construcción, cuenta corriente, hipotecas, tienen reconocimiento legal y pueden ser



usados por cualquier persona, por lo que dudo mucho que los marcos contractuales citados hayan sido el móvil determinante de la recepción de los inmuebles.

De otra parte, este numeral del libelo de la demanda no corresponde a un hecho sino a juicio de valor, ya que, los demandantes de manera frívola denigran la honorabilidad de la persona jurídica CONMIL S.A.S, porque afirman que *"la sociedad puede quedar como una simple sociedad de papel inscrita al estilo de muchas otras fantasmales que figuran ante la Cámara de Comercio."* Simple conjetura carente de sustento alguno

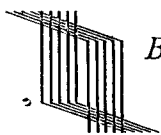
26. No me consta. Que se pruebe.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, así como a la estimación dineraria de las mismas, por cuanto carecen de fundamento fáctico y jurídico. En consecuencia, solicito respetuosamente al señor Juez que en la sentencia que ponga fin al proceso las despache desfavorablemente teniendo en cuenta las excepciones de fondo que se formulan a continuación.

III. EXCEPCIONES DE MERITO.

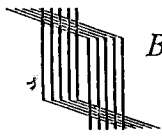
A) FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA POR INEFICACIA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA – AGOTAMIENTO DE LA MISMA.



La sociedad CONMIL S.A.S. y los demandantes en ejercicio de su autonomía dispositiva celebraron el día 15 de febrero del año 2012, un contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento setecientos uno (701), el depósito ciento ochenta y siete (187), el garaje trescientos cincuenta y tres (353) y el garaje trescientos cincuenta y cuatro (354), que hacen parte del Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado que se encuentra ubicado en la Carrera 64ª N°. 22-14 de la ciudad de Bogotá D.C., surgiendo de este contrato de manera principal y fundamental, la obligación de hacer consistente en celebrar el contrato prometido, de tal forma que, las obligaciones diferentes a la de celebrar el contrato (tales como las de evicción, entrega, reparto de gastos, pago de servicios, penas y sanciones), necesitan obligatoriamente incorporarse en el contrato prometido, en la medida que, las mismas no pueden materializarse o hacerse exigibles a través de la promesa.

De acuerdo con lo anterior, una vez otorgada la escritura pública con la cual se da cumplimiento a la promesa de compraventa referida, ésta y todas sus cláusulas, pierden eficacia por haberse agotado el objeto de la misma por cumplimiento de este.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que las obligaciones derivadas de la promesa de celebrar un contrato no pueden confundirse con las que provienen del contrato a que la promesa se refiere, ya celebrado, pues unas y otras son completamente distintas. La promesa de un contrato genera para los estipulantes de ella, como única obligación propia, el deber de perfeccionar el contrato prometido, obligación que es entonces de hacer y no de dar. Al respecto ha dicho la Corte sobre la promesa de compraventa que *"nace como obligación específica para cada una de las partes la*

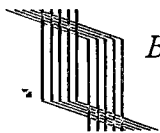


de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados. Esto es que, como lo enseña la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al prometiente vendedor título alguno a la entrega de la cosa, efectos estos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido¹.

En concordancia, la obligación principal y el objeto de la promesa de compraventa es la posterior celebración del contrato de compraventa a través de la suscripción de la escritura pública de compraventa, por lo tanto cumplida dicha obligación, se entiende cumplida la promesa de compraventa, hecho reconocido por la parte demandante en uno de los hechos de la demanda. Ahora bien, una vez suscrita la escritura de compraventa, las obligaciones que surgen de la misma, como la entrega específicamente, se regulan por lo que se haya pactado en ella y no en la promesa de compraventa, la cual pierden eficacia por haberse cumplido su objeto, y las relaciones entre las partes se regulan por lo establecido en la escritura pública de compraventa.

De acuerdo con lo anterior, la promesa de compraventa aportada como título contentivo de la obligación de pagar la pena estipulada en la promesa y que sirve de base para la presente acción, carece de

¹ Casación Civil de 28 de julio de 1960, G.J., T. XCII.



137

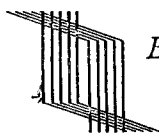
eficacia y efectos jurídicos por haberse cumplido ya con el objeto, es decir, porque entre las partes involucradas en ella, ya se suscribió el contrato prometido en la misma, y por ende sus relaciones contractuales a partir de ese momento se encuentran regidas por ese contrato y no por la promesa de aquel.

B. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE HACER QUE SURGE DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA – AGOTAMIENTO Y TERMINACIÓN DE LA MISMA POR CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO.

Del contrato de promesa de compraventa nace como obligación para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el termino o al cumplimiento de la condición pactada, por lo tanto, cuando se trate de venta de bienes inmuebles se genera para las partes la obligación de suscribir las escrituras en la que consta el contrato de compraventa en sujeción al artículo 1857 del código civil que establece que *"la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública"*.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado al respecto y ha sostenido que:

" (...)Tratándose de la promesa de compraventa quiere decir que los derechos y las obligaciones que la promesa como tal encarna, no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podían ser



732

subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido²". (subrayado fuera de texto)

Así mismo, en la sentencia N°. 081 de 2002, el magistrado ponente Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, sostuvo que:

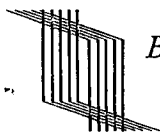
"(...) Esa tipología de negocio jurídico preparatorio tan sólo origina una obligación de celebrar -in futurum- el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede -por definición- ser traslativo o constitutivo de derechos, puesto que no tiene "relación con una cosa sino con la obligación de contratar", constituyéndose en "antesala de un título traslativo como la compraventa"³, motivo por el cual no cabe reconocerle, entre sus aptitudes consustanciales, la de transferir el derecho de propiedad radicado en cabeza del promitente vendedor".

"(...) Entonces, contemplada la promesa, como "contrato con efectos obligacionales (y no como un contrato con efecto real), o sea, no inmediatamente constitutivo, o traslativo del derecho"⁴, se colige que "los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna, no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago del precio, ni al promitente comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos que sólo originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero no podrán ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido" (XCIII, pág. 114), por manera

² Sentencia de casación civil de julio 28 de 1960, abril 15 de 1975 y marzo 22 de 1979

³ FUEYO LANERI, Fernando. Derecho Civil - Contratos Preparatorios, T.V. Vol. II. Imp. y Lit. Universo. 1964, pág. 61.

⁴ MESSINEO, Francesco. Contratto Preliminare. En Enciclopedia del Diritto. T. X. Giuffrè Editore. 1962. Pág. 167.

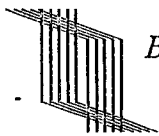


que, surge como colofón, que "la promesa de contrato no es título traslativo de dominio", como tampoco "acto de enajenación", toda vez que "no va destinada a la mutación del derecho real" (CLIX, pág. 88) (...)".

Esto quiere decir, que antes del otorgamiento de la escritura pública de venta no habrá obligación de pagar el precio ni de dar y entregar el objeto pactado, porque como se ha insistido, del contrato de promesa de compraventa, tan solo surge la obligación recíproca de celebrar la compraventa que da origen a tales prestaciones, de tal forma que este contrato en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, es decir, no es título traslativo de dominio.

En el caso en concreto se demostrará como la parte demandante y la parte demandada celebraron mediante escritura pública N° 3199, el día 27 de julio del año 2012, de la notaria 47 de Bogotá, el contrato de compraventa sobre el apartamento setecientos uno (701), el depósito ciento ochenta y siete (187), el garaje trescientos cincuenta y tres (353) y el garaje trescientos cincuenta y cuatro (354), que hacen parte del Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado que se encuentra ubicado en la Carrera 64ª N°. 22-14 de la ciudad de Bogotá D.C., contrato que a partir de su celebración contiene los términos bajos los cuales se rige la relación contractual entre ellos.

C. INEXISTENCIA DE LA CLAUSULA PENAL RECLAMADA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO POR LA PARTE DEMANDANTE.



El despacho se preguntará por qué la parte actora pese a mencionar en uno de sus hechos la existencia del contrato de compraventa, no lo aporta, no reclama el incumplimiento de éste y en su lugar presenta la promesa de compraventa y reclama el incumplimiento de la misma?

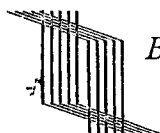
La respuesta es muy sencilla, se trata de un oportunismo de tipo jurídico, en la medida que el contrato celebrado previó una cláusula compromisoria, que da lugar a la excepción previa que en escrito separado se formula y además el contrato de compraventa no pactó la pena que en el presente proceso se reclama.

Así las cosas, la sentencia que ponga fin al proceso deberá declarar la existencia de un contrato de venta sobre los inmuebles prometidos y bajos sus precisos términos deberá declarar la inexistencia de la cláusula penal reclamada.

**D. FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES QUE ESTRUCTURAN
LOS VICIOS REDHIBITORIOS DERIVADOS DE LA
COMPRAVENTA Y PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN QUE
PERMITE ALEGARLOS**

Los vicios redhibitorios que se pretenden reclamar a la constructora no tienen cabida en el presente proceso, toda vez que, no se cumplen los elementos de ley para su estructuración.

El artículo 1915 del código civil dispone en sus numerales segundo y tercero:

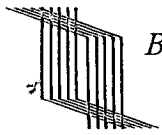


" (...) 2. Ser tales, que por ello la cosa vendida no sirva para su uso natural o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.
3. No haberlos manifestado el vendedor, y ser de tal magnitud que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio".

Los anteriores elementos no se encuentran estructurados toda vez que de las declaraciones que constan expresamente en el contrato de promesa de compraventa se aprecia que el promitente vendedor informó al promitente comprador de las circunstancias de hecho que reprocha en su demanda, concretamente los relativos a la existencia de las columnas y al acceso al depósito, por lo que se puede afirmar que el promitente comprador conocía desde el primer momento de la negociación esas características lo que desvirtúa su alegación.

En este orden de ideas, el yerro en la fuente y la no configuración de dos elementos que ordena la norma para que se constituyan los vicios redhibitorios apareja indefectiblemente la ineptitud del cargo argüido por los demandantes.

De otra parte, no es admisible considerar como lo hace la actora que de un contrato de promesa pueda alegarse la obligación de saneamiento, toda vez que, la misma se predica o tiene su causa efectiva en el contrato de compraventa, no siendo la promesa asimilable al mismo, como se colige de la consagración legislativa que hace el artículo 1.893 del código civil que le atribuye al



3009
130

comprador la obligación de salir al saneamiento por los defectos ocultos que padezcan los bienes objeto de venta.

Finalmente, en el hipotético caso que el despacho considerara su existencia, deberá declarar prescrita la acción que permite reclamarlos de conformidad con lo previsto en el artículo 938 del Código de Comercio.

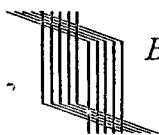
E. CUMPLIMIENTO DE LAS DIMENSIONES Y MEDIDAS DE LOS PARQUEADEROS.

✓ El Decreto Distrital 321 de 1992, es el que regula las medidas de los espacios de parqueo residencial y por ende establece objetivamente la funcionalidad de los mismos.

En tal sentido, este decreto prevé, en su Artículo 8º las dimensiones mínimas que los cupos de estacionamiento deben tener y en el presente proceso se demostrará el cumplimiento de éstas, lo que demostrará la ausencia de realidad en la reclamación formulada.

F. AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFIGURAN LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE CONMIL S.A.S.

La responsabilidad civil como institución jurídica requiere para que opere de cuatro elementos, coexistentes, simultáneos e indispensables: un hecho generador, la culpa que se predica del mismo, el daño y el nexo de causalidad que permita imputar el daño a la conducta del agente generador.



137

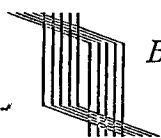
La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha enunciado como regla general que, independientemente del régimen en que se situé la responsabilidad – contractual o extra contractual-, el actor debe probar todos los elementos de la responsabilidad y que el demandado debe probar la inexistencia de los elementos, la ausencia de causalidad o una causa extraña para exonerarse de responsabilidad.

Se encuentra que dentro del presente caso, varios de los mencionados elementos de la responsabilidad no se estructuran por lo que las pretensiones indemnizatorias derivadas de la responsabilidad civil que se alega por el supuesto incumplimiento, están llamadas a fracasar.

Para que haya responsabilidad civil contractual o extracontractual y por ende obligación indemnizatoria es preciso que el demandante haya sufrido un daño imputable al demandado y así lo haya probado, de manera que todo daño que no provenga de él, o sea inexistente o no cumpla con los requisitos para que sea indemnizable carecerá de la aptitud jurídica para atribuir responsabilidad.

De otra parte, el nexo causal entendido como la relación necesaria y eficiente entre el hecho generador del daño y el daño probado. La jurisprudencia y la doctrina indican que para poder atribuir un resultado a una persona y declararla responsable como consecuencia de su conducta, sea ésta positiva o negativa, es indispensable definir si el daño aparece ligado a la actuación por una relación de causa – efecto. En caso de no encontrar la relación mencionada no tiene sentido alguno continuar el juicio de responsabilidad.⁵

⁵ En tal sentido encontramos la ponencia de Hector Patiño, presentado en el VI Foro Iberoamericano



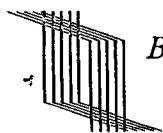
En tal sentido la jurisprudencia ha señalado: "el accionante tendrá que demostrar en juicio la causalidad adecuada entre el daño padecido y la conducta de riesgo imputada (...) mediante prueba directa o indirecta, porque la ley no ha señalado en materia de relación causal ni presunciones legales respecto de las cuales, probado un hecho(s) el legislador infiera su causalidad adecuada, ni tampoco los conocimientos del juez sobre la realidad social lo autorizan para deducir con certeza el nexo de causalidad eficiente y determinante."⁶

CONMIL S.A.S., cumplió su obligación de entregar los inmuebles, tanto es así, que los hoy demandantes los usan ejerciendo la tenencia material de los mismos.

Bajo los precisos términos de la teoría de la responsabilidad y sus elementos, se ha establecido que cuando el demandante tiene un grado de participación en la producción del daño del cual derivan los perjuicios, anula el nexo de causalidad, caso en el cual desaparece un elemento necesario de la responsabilidad y por lo mismo se exonera, o disminuyendo el valor de la indemnización a reconocer si es que en algo subsisten los elementos de la responsabilidad (artículo 2.357) del Código Civil.

En el presente proceso se demostrará como no se configuran los elementos que estructuran la responsabilidad civil deprecada a cargo de Conmil.

de Derecho llevado a cabo en julio de 2007 en la Universidad Externado de Colombia.
⁶ Consejo de Estado, Sección Tercera, 2 de mayo de 2002, Expediente 13477.



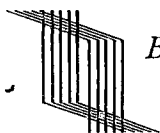
139

G. REDUCCIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL

En el remoto evento que el juzgado considerara la viabilidad jurídica de la exigencia de la cláusula penal y se demostrara que los parqueaderos presentasen alguna inconsistencia en sus medidas, sería procedente la reducción de la cláusula penal.

El valor de la cláusula penal cuyo pago solicitó como pretensión la parte demandante, asciende a la suma de \$73.340.000. moneda corriente y es reclamado con ocasión del supuesto incumplimiento de la sociedad constructora, consistente en la no entrega a satisfacción de los garajes 354, 355 y depósito 187 que hacen parte del conjunto residencial Salitre Alto Reservado de la ciudad de Bogotá.

Cabe advertir que la parte actora no demanda o alega incumplimiento total del contrato prometido, tanto así que nada se discute en relación con la entrega del apartamento 701, que representa el mayor porcentaje de área y por ende de valor o precio de los inmuebles negociados, por lo que, teniendo en cuenta que en el presente caso las partes pactaron la pena como estimación anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento contractual, no es posible demandar la totalidad de la misma, cuando se reconoce el cumplimiento de parte del contrato, de manera que, cuando se alega un incumplimiento parcial, como acontece en el caso de la referencia, no es posible reclamar el valor total estimado como indemnización anticipada de todos los perjuicios, que hicieron las partes a través de la cláusula penal que pactaron.



7.42

De acuerdo con lo expuesto, solicito al señor juez que, en caso de no proceder las excepciones de merito se de aplicación al artículo 1601 del Código Civil relativo a la reducción por cláusula penal desproporcionada o enorme.

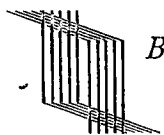
H. IMPOSIBILIDAD DE COBRAR SIMULTÁNEAMENTE CLÁUSULA PENAL E INTERESES MORATORIOS SOBRE LA MISMA.

Pretende la actora el cobro de intereses moratorios sobre el monto de la cláusula penal, desde la fecha del supuesto incumplimiento y hasta cuando se satisfagan las pretensiones de la demanda.

La pretensión así formulada es jurídicamente improcedente por cuanto de la lectura de la cláusula penal obrante en el contrato de promesa de contrato, se establece que fue pactada como estimación anticipada de todos los perjuicios por el incumplimiento de la promesa, lo que nuevamente nos obliga a identificar, cuál es o son las obligaciones derivadas de la promesa?

La respuesta es evidente, sí de la promesa nace la obligación de hacer, consistente en la celebración del contrato prometido, es evidente que la cláusula penal sólo puede amparar el cumplimiento de esa prestación.

La entrega del inmueble, su tradición, la calidad del mismo y las condiciones y modalidades del negocio prometido, no nacen ni tienen su fuente en la promesa, su origen debe buscarse sí es que lo hay, en el contrato de compraventa prometido, de manera que, la no entrega del inmueble no puede reclamarse con fundamento en la



14/1

promesa y por ello la cláusula penal en éste contrato pactada no ampara el incumplimiento de obligaciones ajenas a la promesa.

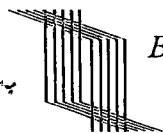
De otra parte y sin perjuicio de lo antes expuesto, en el caso en concreto de la promesa se aprecia que la cláusula penal en ella estipulada se pactó como una estimación anticipada de perjuicios, por el incumplimiento de la promesa, es decir como la compensación única y total de los daños y perjuicios, es por esa razón que la ley excluye cualquier evento o posibilidad de que se acumule la pena así pactada con cualquier otra forma de indemnización de perjuicios incluido por supuesto el cobro de intereses de mora, que corresponden a la mayor sanción que la ley permite cobrar tratándose de obligaciones dinerarias.

Como en el presente caso no existe el pacto expreso e inequívoco que la ley prevé como requisito esencial para acumular otros conceptos a la pena, la pretensión formulada por la actora no puede ser acogida por el despacho.

I. EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENÉRICA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil solicito se declare oficiosamente cualquier otra excepción que aparezca probada dentro del proceso y que permita enervar las pretensiones de la parte actora.

IV. PRUEBAS



147

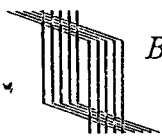
Respetuosamente solicito al señor Juez tener y decretar como pruebas, además de las aportadas y/o solicitadas en la demanda, las siguientes:

1. OFICIO - PRUEBA DE LA NORMA NO NACIONAL.

Toda vez que el presente proceso guarda relación directa sobre preceptos normativos que no tienen el alcance de norma nacional, en concordancia con lo previsto en el primer inciso del artículo 188 del C.P.C. que dispone: "El texto de normas jurídicas que no tengan alcance nacional y el de las leyes extranjeras, se aducirá al proceso en copia auténtica de oficio o a solicitud de parte"; el cual es idéntico con el primer inciso del artículo 177 del C.G.P., de manera respetuosa solicito al Juzgado, oficie a la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, para que remita con destino al presente proceso copia auténtica de los decretos distritales números 321 de 1992 y 1108 de 2000.

2. DOCUMENTAL

- 2.1. Copia auténtica de la Escritura Pública número tres mil ciento noventa y nueve (3.199), otorgada el dieciocho (27) de Julio de 2012 en la Notaría cuarenta y siete (47) de Bogotá, que contiene el **contrato de compraventa suscrito entre las partes**, que se aporta en su totalidad con este escrito.
- 2.2. Acta de entrega del apartamento 701 de la torre 3 y los garajes 353, 354 y depósito 187, de fecha 28 de septiembre de 2012.



193

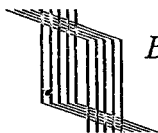
3. PRUEBA PERICIAL.

Sírvase Sr. Juez nombrar un perito Ingeniero civil o arquitecto, inscrito en la lista de auxiliares de la justicia, para que realice un peritaje sobre los garajes número trescientos cincuenta y tres (353) y trescientos cincuenta y cuatro (354), que hacen parte del conjunto residencial Salitre Alto Reservado en la ciudad de Bogotá D.C. y que fueron vendidos a la parte actora mediante la escritura pública tres mil ciento noventa y nueve (3.199), otorgada el veintisiete (27) de Julio de 2012 en la Notaría cuarenta y siete (47) de Bogotá, , con el fin de determinar: a) sí los mismos cumplen con las medidas previstas en los decretos distritales 321 de 1992 y 1108 de 2000, b) sí teniendo en cuenta el mayor ancho de los parqueaderos, la zona de maniobra cumple cumplen con las medidas previstas en los decretos distritales 321 de 1992 y 1108 de 2000 y c) sí las columnas aledañas a los parqueaderos trescientos cincuenta y tres (353) y trescientos cincuenta y cuatro (354) antes mencionados hacen parte de los mismos.

V. ANEXOS

1. La documental relacionada en el acápite de pruebas.
2. Es procedente indicar que el poder que me fuera conferido y el cual acepté, fue aportado al expediente en la diligencia de notificación personal de la demanda.
3. Escrito aparte contentivo de excepciones previas.

VI. NOTIFICACIONES



Bernal & Bermúdez
Abogados

102 407
Hernán Bermúdez Velasco

148

El suscrito recibirá notificaciones en la secretaria de su Despacho, o en la calle 90 No. 11A- 41, oficina 405-406. Tel. 6182920 de esta ciudad.

Conmil S.A.S., recibirá notificaciones en la carrera 7 número 73-55 piso 14 de Bogotá.

Del Señor Juez.

HERNÁN DUQUEIRO BERMÚDEZ VELASCO

C.C. 80.423.705. de Usaquén

T.P. 86.351 del C. S. de la J.

169 103
408

Señor.

JUEZ CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.
E.S.D.

REFERENCIA:

DEMANDANTES:

ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ.

ROSALBA URRIAGO URRIAGO.

DEMANDADO: CONMIL SAS.

RADICADO: 2013-0735.

PODER: CON FACULTADES PLENAS PARA PARA CONCILIAR Y
RESOLVER INTERROGATORIO DE PARTE.

ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ mayor de edad vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.372.780 expedida en Bogotá y ROSALBA URRIAGO URRIAGO mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.498.812 expedida en Bogotá, actuando en calidad de demandantes dentro del Proceso de la referencia a USTED, manifestamos que conferimos PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE, en cuanto a derecho se refiere, al Doctor OMAR JOSE RODRIGUEZ PINZON persona mayor y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía N.79.455.409 expedida en Bogotá y T.P. N.237334 del Consejo Superior de la Judicatura para que tenga facultades plenas y ESPECIALES para que comparezca en nuestra representación a CONCILIAR Y RESOLVER INTERROGATORIO DE PARTE dentro del proceso de la referencia en Audiencia que cita el despacho para el día 07 de junio del año 2016 a las 9:00 A.M.

El poder expreso y en particular con las facultades otorgadas para la Audiencia citada y aquí indicada en otorgamiento único y exclusivo para el fin encomendado mediante el presente poder otorgado conservando la calidad de apoderado principal dentro del proceso de la referencia quien lo ostenta.

Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir, reasumir sustituciones y en general para firmar toda clase de documentos que tengan relación con este trámite, y en fin todo lo relacionado con el poder aquí conferido.



NOTARIAL
FOLIO 103
169

104 270409

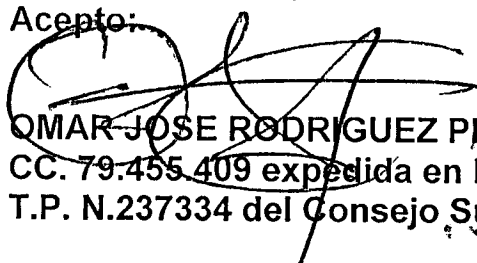


ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ
CC. 79.372.780 expedida en Bogotá.

Rosalba Urriago U.

ROSALBA URRIAGO
CC.52.498.812 expedida en Bogotá

Acepto:



OMAR JOSE RODRIGUEZ PINZON
CC. 79.455.409 expedida en Bogotá
T.P. N.237334 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTARIOS DE BOGOTÁ
C.C. 182.113.941-92



105

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL CIRCUITO DE
BOGOTA**

**AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 101 DEL CPC
DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO 2013-00735 DE ALIRIO
GONZALEZ JIMENEZ y ROSALBA URRIGO URRIAGO contra
CONMIL S.A.**

En el día de hoy siete (07) de junio de dos mil dieciséis, conforme se ordenó en auto del 14 de enero de 2016, la Juez 47 Civil del Circuito de Bogotá, junto se constituye en audiencia de que trata el artículo 101 del CPC.

Comparecen: los apoderados de los demandantes OMAR JOSE RODRIGUEZ PINZON identificado con C.C. 79.455.409 de Bogotá y TP 237334 del CSJ, quien tiene poder para conciliar en representación de los demandantes, el cual se incorpora al proceso y VICTOR HUGO MORA TORRECILLA identificado con C.C. 19.419.184 de Bogotá y T.P. 56.156 del CSJ; los representantes legales de FIDUCIARIA DE OCCIDENTE, JOSE ALEXANDER MALAGON MEDINA identificado con C.C. 80.076.550 de Bogotá y COMO REPRESENTANTE DE CONMIL S.A. ALBA JAZMIN CORREDOR GUEVARA identificada con C.C. 52.102.986 de Bogotá, y el apoderado de la parte demandada HERNAN DUQUEIRO BERMUDEZ VELASCO identificado con C.C. 80.423.705 de Bogotá y T.P. 86.351 del CSJ

Se procede agotar la audiencia del 101 del C.P.C.

ETAPA DE CONCILIACION: Los extremos demandados manifiestan no tener ninguna voluntad de conciliar las pretensiones. Se declara fracasada y precluida esta etapa.

ETAPA DE SANEAMIENTO: Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte actora, quien manifestó, no advierte ninguna causal de nulidad que pueda afectar el trámite. La Fiduciaria de occidente manifestó: señala el apoderado que como quiera que la promesa de compraventa es la base del incumplimiento, no sería esta entidad la que se encontraría llamada a responder en tanto que si bien actuó como vocera del fideicomiso el inmueble ya se transfirió, fuera de esa anotación no encuentro causal que pueda afectar la legalidad del presente

proceso. y la Constructora CONMIL S.A., señaló: indica el abogado que no encuentra causales de nulidad que pueda afectar el proceso_____

El despacho le corre traslado de la solicitud al apoderado dela parte actora en lo relacionado con la desvinculación de la FIDUCIARIA OCCIDENTE, quien manifiesta que se opone a esta solicitud en consideración a que ha leído el clausulado y advierte que hay responsabilidad sobre esta entidad. AUTO. El despacho observa que en su oportunidad se dispuso vincular a esta entidad conforme lo ordena el artículo 83 del C.P.C., por haber sido vocera del fideicomiso lo que lleva a que se mantenga como litisconsorte dentro del proceso._____.

Se proceden agotar los interrogatorios de parte:_____

Se escucha en interrogatorio al representante legal de la FIDUCIARIA OCCIDENTE, JOSE ALEXANDER MALAGON MEDINA; a la Representante legal de la constructora, ALBA YAZMIN CORRDOR GUEVARA y a los demandantes, quienes otorgaron poder para absolver interrogatorio al abogado OMAR JOSE RODRITGUEZ PINZON. A estas personas se les previene sobre la responsabilidad de faltar a la verdad y se les toma el juramento, a lo que manifestaron decir la verdad, toda la verdad y nada más que la verdad_____.

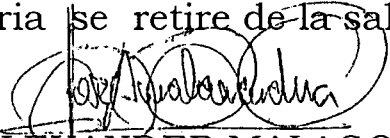
Se inicia la prueba con el interrogatorio de parte del representante legal de FIDUCIARIA OCCIDENTE, DR. JOSE ALEXANDER MALAGON MEDINA: tengo 31 años de edad, de estado civil unión libre, soy abogado con posgrado, representante legal de la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE, desde hace 5 años tengo la representación legal para asuntos judiciales_____.

PREGUNTADO POR EL DESPACHO. Por favor háganos un relato claro y detallado de los hechos objeto de este proceso. CONTESTO. en este proceso los demandantes pretenden que les sean indemnizados unos perjuicios tasados en la cláusula penal del contrato de promesa de compraventa del apartamento, garajes y depósito, por ellos adquiridos dentro del conjunto Residencial Salitre Alto Reservado; perjuicios que tienen origen en su concepto en deficiencias arquitectónicas y de ubicación de los garajes y del depósito que se adquirieron. Al respecto debo decir que la FIDUCIARTIA DE OCCIDENTE como vocera del FIDEICOMISO 341911 no fue parte del contrato de promesa de compraventa cuya clausula penal se busca aplicar, motivo por el cual en virtud del efecto relativo de los contratos el clausulado de dicho negocio no le puede ser oponible. De otra parte deseo

106 411
578

aclarar la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE celebros un contrato de FIDUCIA DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA con las sociedades CONMIL y PROESA en el mes de noviembre de 2007, el cual dio origen al FIDEICOMISO 341911, en virtud de este contrato de FIDUCIA INMOBILIARIA, la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE como vocera de ese fideicomiso se encargaba de prestar servicios financieros, mas no constructivos quedando en cabeza de la constructora CONMIL toda la responsabilidad derivada de la construcción del proyecto y el saneamiento de cualquier vicio constructivo y la entrega de las unidades inmobiliarias a cada uno de los compradores. La fiduciaria se encargaba de recibir los dineros pagados por cada uno de los compradores de las unidades, destinar estos recursos al pago de un crédito adquirido por la constructora con un banco e igualmente entregar dichos dineros a la constructora para con ellos, ella pudiera cubrir los gastos de desarrollo inmobiliario; así mismo, a la fiduciaria le eran transferidos los lotes en los que se desarrolló el conjunto residencial y cada una de las unidades que sobre ellos se construyeron para posteriormente transferirlos a los compradores que la constructora instruyera. Tanto en el contrato de FIDUCIA Mercantil como en la escritura pública de compraventa y todas las unidades del proyecto inmobiliario, se da claridad acerca que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO no es constructora, ni promitente vendedora y no responde por las características técnicas, arquitectónicas o constructivas del conjunto residencial, las cuales están en cabeza de la constructora CONMIL, lo anterior en razón a que las entidades financieras en general y entre ellas, las sociedades fiduciarias tienen un objeto social restringido por la ley que entre otras normas se encuentra en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y dentro de ese objeto social, establecido por la ley no se incluye la realización de proyectos inmobiliarios en calidad de constructor, pues repito, sus servicios son netamente financieros. En el caso puntual de los demandantes, creo importante mencionar que en la escritura pública de venta de los garajes y el depósito se estableció que el responsable de la entrega de los garajes y de los depósitos era la constructora CONMIL, así mismo que dicha constructora era la encargada de la construcción de los mismos y que la fiduciaria no tenía responsabilidad por las características que ellos tuvieran. Del mismo modo deseo manifestar que según información suministrada por la constructora, los garajes y el depósito fueron entregados en el mes de agosto de 2012 a los compradores y que las dimensiones y las características de esos bienes que fueron incluidas en la escritura pública de venta son las mismas que en su momento pactaron la constructora CONMIL y los demandantes. No más preguntas__

Se cierra esta prueba y se autoriza al representante legal de la Fiduciaria se retire de la sala de audiencias_____


JOSE ALEXANDER MALAGON MEDINA
REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA
OCCIDENTE.

Se autoriza el ingreso de la señora ALBA YAZMIN CORREDOR GUEVARA. SOBRE SUS GENERALES DE LEY MANIFESTO. Tengo 43 años de edad, de estado civil casado, soy publicista, Representante legal de la constructora CONMIL desde hace un año para conciliaciones, que de acuerdo al certificado de existencia y representación se llama PRODESA Y CIA S.A.____

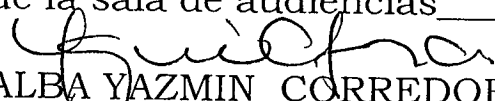
PRÉGUNTADO POR EL DESPACHO. Por favor haga un relato claro y detallado de los hechos que son objeto de este proceso. CONTESTO. El 15 de febrero del año 2012, la FIDUCIARIA promete enajenar a título de compraventa el apartamento 701 de la Torre III, parqueaderos 353 y 354, deposito 187, en el conjunto RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESEVADO, pactando como forma de pago 377.000.000.00 de pesos que a la firma de la promesa se ha cancelado de este valor \$328.000.000.00 estipulando el restante \$49.000.000.00 para el 23 de junio de 2012, por parte del señor ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ. En este documento se estipula que la firma de la escritura se llevara a cabo el 25 de julio de 2012 y la entrega material de los inmuebles el 28 de junio de 2012. Por acuerdo entre las partes la firma de la escritura se lleva a cabo el 27 de julio y la entrega de los inmuebles el 6 de agosto de 2012, momento a partir del cual el propietario manifiesta inconformidad por lo recibido en el momento de la entrega, teniendo en cuenta que los inmuebles cumplen con las condiciones pactadas de ubicación, acceso y medidas. _____.

Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte actora. 1°. Pregunta. Cómo es cierto sí o no que el promitente comprador ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ requirió a CONMIL S.A.S., hoy denominada PRODESA Y CIA S.A., para un intento de amigable composición y arreglo directo en el tema relacionado con las inconformidades relativas al inmueble apartamento 701 de la Torre iii, garaje 353 y 354 y, deposito 187 del Conjunto residencial Conjunto Alto Reservado. CONTESTO. Si es cierto. 2°. PREGUNTA. Si es cierto como ustedes afirman que los dos garajes y el cuarto de depósito de que se ocupa esta demanda cumplen a satisfacción las medidas arquitectónicas adecuadas,

107
289412

como explica las incomodidades que aparecen plasmadas en las gráficas o fotos obrantes a folios 17 a 18, las cuales se le ponen de presente, en un total de 9 secuencias. (se le ponen de presente a la representante legal de la constructora 9 fotos). CONTESTO. Si es cierto que los dos garajes y el depósito objeto de esta demanda cumplen las condiciones previamente conocidas por los demandantes, acogiéndonos a las medidas reglamentadas por la norma. Desconozco el tamaño de los vehículos, entendiéndolo que las imágenes puestas a disposición, se ven por partes y desconozco también la forma como están parqueados en los espacios totalmente. 3°. PREGUNTA. Sírvase decirle a este despacho cuántos garajes y cuantos cuartos de depósito fueron dispuestos por la constructora dentro del conjunto residencial de Salitre. El despacho le solicita la reformule por inconducente. 4°. PREGUNTA. Sírvase explicar con palabras sencillas cuáles fueron las etapas para la construcción de los garajes y de las unidades residenciales de que se ocupa esta demanda. El apoderado de la parte demandada solicita se reformule la pregunta en consideración a que nos estamos saliendo de los hechos del litigio en consideración a que no hay relación con los hechos ni con las excepciones. CONTESTO. 5°. PREGUNTA. Como es cierto si o no que los cuatro inmuebles de que se ocupa esta demanda se ofertaron a los promitentes compradores con base en unas maquetas o planos y no sobre una edificación ya levantada. CONTESTO. si es cierto. PREGUNTADO. NO MAS PREGUNTAS.

Se cierra esta prueba y se autoriza a la demandada se retire de la sala de audiencias_____


ALBA YAZMIN CORREDOR GUEVARA
REPRESENTANTE LEGAL DE PRODESA Y CIA
S.A., antes CONMIL

Se autoriza el ingreso del abogado OMAR JOSE RODRIGUEZ PINZON, a quien se le otorgó por los demandantes poder para absolver interrogatorio de parte. El abogado tiene 47 años de edad, de estado civil casado, soy abogado, posgrado en derecho laboral, trabajo independiente_____

PREGUNTADO. Por favor precise los hechos del incumplimiento que se aduce en la entrega de los inmuebles por parte de los actores. CONTESTO. respecto a la entrega de los inmuebles, en lo que corresponde a los parqueaderos 353 y 354, los mismo no cumplen con las condiciones para el fin adquirido como es el estacionamiento de los vehículos, respecto al depósito 187, el mismo en su ingreso se encuentra sobre zonas comunes que no permite su servicio ni su uso_____

PREGUNTADO. Dígame al despacho si los actores estacionan los carros en los garajes 353 y 354. CONTESTO. Últimamente se solicita por el abogado se corrija y continua. Desde un principio se tomó la decisión de no utilizar estos parqueaderos, pues al estacionar los vehículos se hace imposible descender de los automotores, por el área tan pequeña estos parqueaderos. PREGUNTADO. Dígame al despacho cual es la medida de los parqueaderos. CONTESTO. Me atengo a lo que se encuentra dentro del plenario respecto a las medidas, pero si advirtiéndole que dentro del peritaje de los mismos, se evidenciara que no corresponde a las medidas que para cada uno deben tener para su utilización. PREGUNTADO. Dígame al despacho si los parqueaderos son seguidos de manera horizontal o vertical. CONTESTO. Son seguidos de manera vertical. PREGUNTADO. Por favor indíqueme a este despacho que tamaño tienen los vehículos de los demandantes. CONTESTO. Una camioneta doble cabina, el primer vehículo y el segundo, un automóvil. Se agrega que ninguno de los vehículos caben de forma que permita la entrada y salida de los mismos. PREGUNTADO. Dígame al despacho que uso se le está dando al depósito. CONTESTO. al depósito no se le da uso alguno, pues es imposible darle el mismo, debido a que no es accesible, pues para ingresar a este se tiene que pasar por los demás parqueaderos, por lo tanto si se quisiera utilizar no se le podría dar su uso, porque al transportar lo que muy seguramente se guardaría allí, sería imposible llegar con estos utensilios o bienes hasta el depósito por los vehículos que impiden su paso. PREGUNTADO. Dígame al despacho donde guardan los carros los actores. CONTESTO. Actualmente se guarda el vehículo, perdón los vehículos, cerca al establecimiento de comercio del señor ALIRIO LOPEZ, ubicado en el barrio la estrada. No más preguntas_____

Se cierra esta prueba y se firma por quien la absolvió_____.


OMAR JOSE RODRIGUEZ PINZON
ABOGADO AUTORIZADO PARA ABSOLVER
INTERROGATORIO POR LOS DEMANDANTES

Se continúa con la audiencia del 101 del C.P.C._____

ETAPA DE FIJACION DE HECHOS, PRETENSIONES Y EXCEPCIONES: Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte actora. Me mantengo en las pretensiones que formulé y considero que no tengo más que añadir, ni corregir, ni adicionar a esta demanda. Se le concede el uso de la palabra al

108 413
280

apoderado de la parte demandada. CONTESTO. En cuanto a los hechos de la demanda y a la contestación, considero pertinente aclarar el hecho primero de ambos escritos, toda vez que conforme a la documental obrante dentro del proceso, la señora ROSALBA URRIAGO no suscribió el contrato de promesa de compraventa (obranste a folio 4 y ss del expediente), el mismo, solamente fue suscrito por el señor ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ. En relación con el hecho séptimo de la contestación de la demanda, me permito aclarar que la fecha a la que hace referencia el mismo es diferente a la enunciada y este es el objeto de la aclaración, por la parte actora en los escritos que anexó a su demanda. Hechas estas precisiones frente a los hechos, no hay nada más que mencionar. En cuanto a las excepciones me ratifico en todas y cada una de ellas. AUTO. El despacho atenderá la observación de la persona que suscribió la promesa de compraventa en el momento oportuno. Así mismo tendrá en cuenta la fecha enunciada, a la cual ha hecho referencia la parte demandada. Por lo demás se observa que se encuentra por probar el tema del incumplimiento relacionado con el tamaño de los garajes 353 y 354 y su ubicación. Así mismo la ubicación y el acceso del depósito 187 del Conjunto Residencial Salitre Alto reservado. Este es el objeto del proceso y las pruebas deben estar orientas a determinar estas circunstancias. LAS PARTES QUEDAN NOTIFICADAS EN ESTRADOS_____.

Se abre el proceso a pruebas de consuno con los extremos procesales_____.

DEMANDANTE:

1°. DOCUMENTALES. Las allegadas por la parte actora en las oportunidades correspondientes, según su valor probatorio_____.

2°. PRUEBA PERICIAL. Se dispone nombrar a un ARQUITECTO de la lista de auxiliares de la justicia a efecto de que absuelva el cuestionario conformado por 8 preguntas, de la cual se debe excluir el punto 4°, por impertinente e improcedente en consideración a que se sale del objeto del litigio_____.

El perito se posesionara el día 28 de junio de 2016 a las 11. Am. Comuníquesele telegráfica o telefónicamente_____.

- ALBERTO RODRIGUEZ - ARQUITECTO que fue comunicado hoy mismo frente a los extremos del litigio en el teléfono No. 5 60.27.35, a quien se le comunicó la fecha y hora de la posesión, 28 de junio de 2016_____.

3°. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS: Se fija fecha para el día 28 de junio a las 11. a.m., con el propósito de que se allegue la documental solicitada. Precizando el No.2, en el sentido de que la documental que se requiere de la demandada, allegué no los borradores sino las licencias de construcción. Los demás puntos quedan incólumes, para que la demandada allegue esta documental solicitada_____.

4°. INTERROGATORIO DE PARTE, se agotó el día de hoy_____.

DEMANDADA.

1°. DOCUMENTALES. Las allegadas dentro de la oportunidad por la parte demandada, según su valor probatorio_____.

2°. Se niega oficiar a la Alcaldía de Bogotá en consideración a que el artículo 188 del C.P.C., fue modificado por el artículo 177 del C.G.P., en el sentido de que ya no se requieren copias auténticas de las normas de carácter local, sino que se pueden allegar en copia simple, bajo estas condiciones se le solicita al apoderado de la parte demandada, allegue la copia de la normatividad solicitada el 28 de junio de 2016 a las 11.a.m., fecha y hora en la que se agotará la exhibición de documentos_____.

3°. PRUEBA PERICIAL. Para absolver el cuestionario se nombrará al mismo auxiliar que se posesionará el 28 de junio de 2015 a las 11. A.m., profesional que no solo absolverá este cuestionario sino también el de la parte actora_____.

LAS PARTES QUEDAN NOTIFICADAS EN ESTRADOS_____.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia se termina y firma por todos los que intervinieron en esta audiencia_____.

LA JUEZ,

DORIS ACUÑA ACEVEDO

Apoderados de la
Parte actora,

VICTOR HUGO MORA TORRECILLA

Quien absolvió
El interrogatorio por
Los demandante,

OMAR JOSE RODRIGUEZ PINZON

Representante legal
De CONMIL S.A.

109
18/4/14


ALBA JAZMIN CORREDOR GUEVARA

Apoderado de la
Parte demandada,


HERNAN DUQUEIRO BERMUDEZ VELASCO

LA SECRETARIA,

ZAIDA KARINA SUAREZ MARTINEZ



388 415
110

**RAMA DEL PODER JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.**

**AUDIENCIA PRUEBA DE EXHIBICION DE DOCUMENTOS- PROCESO
2013-735 DE ROSALBA URRIAGO URRIAGO contra CONMIL S.A.S. y
FIDEICOMISO SALITRE III _____**

En Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de junio de dos mil dieciséis (2016) conforme a la orden señalada mediante auto de fecha 7 de junio de 2016, dictado dentro del proceso de la referencia, para llevar a cabo la prueba de EXHIBICION DE DOCUMENTOS, la suscrita Juez Cuarenta y Siete Civil del Circuito de Bogotá, declara abierto el acto _____.

Comparecieron: El apoderado de la FIDUCIARIA y de la sociedad constructora CONMIL S.A.S., hoy, PRODESA Y COMPAÑÍA S.A. Dr. HERNAN DUQUEIRO BERMUDEZ VALASCO, identificado con la C.C. 80.423.705 de Bogotá y T.P. 86.351 del C.S.J., comparece el apoderado de la parte demandante, VICTOR HUGO MORA TORRECILLA, identificado con la C.C. 19.419.184 de Bogotá y T.P. 56.156 del C.S.J. _____.

En cumplimiento a lo ordenado en el numeral 3° del auto de pruebas de la parte demandante, el apoderado judicial de las demandadas exhibe:

En relación con el primer punto a exhibir:

- 1) Contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria originaria de FIDEICOMISO SALITRE TRES N° 3-4-1911 en 24 folios.
- 2) OTRO SÍ N° 1 al contrato precitado en dos folios.

En relación con el segundo punto a exhibir:

- 1) Exhibe Licencia de Construcción N° 19-5-0562 con fecha de expedición 6 de julio de 2009 y fecha de ejecutoria 21 de julio de 2009, en un folio expedida por la Curaduría urbana N° 5.
- 2) Exhibe las modificaciones a la licencia precitada de fechas 3 de febrero de 2010 en dos folios, 11 de junio de 2010 en un folio, 14 de octubre de 2010 en 1 folio y resolución NO. 11-3-0568 del 28 de junio de 2011 en 4 folios, todos los documentos anteriores de la curaduría urbana No. 3,
- 3). En relación con el tercer punto a exhibir, PLANO PH 56 (1 folio) y los planos PH4 – PH4A- asociados a Licencia de Construcción N° 19-5-0562, en 4 folios, 2 cada uno.

Estos documentos se exhiben en original y como quiera que pertenecen al ARCHIVO de la CONSTRUCTORA CONMIL S.A.S. hoy PRODESA & CIA S.A. de manera conjunta con el apoderado de la parte actora, se solicita se permita allegar las copias para la práctica de la prueba pericial el día 6 de julio de 2016. _____

AUTO. El despacho advierte que efectivamente se exhibieron todos los documentos relacionados anteriormente en original y como quiera que se requiere la copia de esta para que el perito pueda efectuar su trabajo, se

Fiduciaria de Occidente S.A.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-1911

Entre los suscritos a saber, de una parte **ADRIANA PINZÓN ARANGUREN**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.605.972 expedida en Bogotá, quien actúa en su calidad de Vicepresidente Comercial y como tal Representante Legal de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2922 del 30 de septiembre de 1.991, de la Notaría 13 del Círculo de Bogotá y con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3614 del 4 de octubre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente documento, quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**, y de otra, **JUAN ANTONIO PARDO SOTO**, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá e identificado con la cédula de ciudadanía número 19.492.480, obrando en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCCIONES LA MILAGROSA BOCHALEMA S.A. - CONMIL S.A.**- sociedad colombiana, domiciliada en Bogotá, constituida a través de la escritura pública número cinco mil novecientos ochenta y ocho (5.988) del veintinueve (29) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en la copia autenticada del acta número ciento veintisiete (127) del veintiséis (26) de enero de dos mil cuatro (2004) y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se anexan para que hagan parte integral del presente instrumento, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** identificado previamente, obrando además en nombre y representación de la sociedad **PRODESA PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida conforme a las leyes colombianas, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente instrumento, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, hemos convenido en celebrar, como en efecto lo hacemos el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA No. 3-4-1911**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas legales vigentes, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

PRIMERO.- Que la sociedad **CONMIL S.A.** es beneficiaria de la restitución fiduciaria de los inmuebles identificados con folios de matrícula número 50C-1627856, 50C-1692552 y 50C-1627857 de la Urbanización El Triunfo Segundo, localizada en la ciudad de Bogotá, predios actualmente fideicomitidos en el patrimonio autónomo **FA-EL TRIUNFO II ETAPA III FIDUNION**, con la obligación de constituir una hipoteca abierta de primer grado a favor de **BAVARIA S.A.** sobre el primero de los citados inmuebles, para garantizar el saldo de las sumas de dinero que debe pagar **CONMIL S.A.** por el beneficio a la restitución fiduciaria de dichos predios.

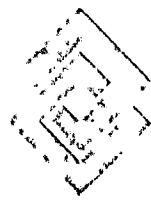
SEGUNDO.- Que la sociedad **CONMIL S.A.** y **PRODESA S.A.** planean desarrollar en los inmuebles con matrícula inmobiliaria número 50C-1627856 y 50C-1692552 previamente mencionado, un proyecto inmobiliario, para lo cual han manifestado a **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** su interés en celebrar un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, para la administración de los bienes destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario.

De acuerdo con las anteriores consideraciones, las partes celebran el presente contrato de fiducia de administración inmobiliaria conforme a las siguientes:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-1911



ICODEC
CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD
SERVICIO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
COMUNES Y PARTICULARES DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIFERENTES ENTIDADES Y ENTES DE GOBIERNO
Carrera 11 No. 27-27 Bogotá
Teléfono: 371-1111
R.C. 1493-90



DOCUMENTO
DIGITALIZADO

112

Fiduciaria de Occidente S.A.

CLAUSULAS:

CAPITULO I. DEFINICIONES.

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

1. **ADQUIRENTES:** Son las personas que previamente han constituido encargos fiduciarios y/o suscrito promesas de compraventa para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.
2. **AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL:** Es el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1627857, de la Urbanización El Triunfo Segundo localizada en la ciudad de Bogotá, D.C., el cual será aportado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la instrucción que imparta al FIDEICOMISO FA EL TRIUNFO II ETAPA III – FIDUNIÓN para transferir dicho inmueble al FIDEICOMISO, predio que deberá ser transferido al Distrito Capital conforme a la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o en su defecto restituirse al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR si a la liquidación del FIDEICOMISO todavía no se hubiere realizado la transferencia de este inmueble al Distrito.
3. **BANCO:** Es el establecimiento bancario ante el cual el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tramitará el (los) crédito (s) que se requiera (n) para financiar la construcción del PROYECTO.
4. **BLOQUES:** Corresponde a cada uno de los bloques en que se desarrollará del PROYECTO de acuerdo a la definición del proyecto que formule el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
5. **CRÉDITO:** Corresponde a la línea de crédito a constructor que sea aprobada al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, por parte del BANCO.
6. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Lo es la sociedad CONMIL S.A.
7. **FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Lo es la sociedad PRODESA S.A.
8. **FIDEICOMISO:** Corresponde al patrimonio autónomo que mediante el presente documento se reglamenta.
9. **HIPOTECA BAVARIA:** Es la hipoteca abierta de primer grado que constituirá el FIDEICOMISO a favor de BAVARIA S.A., sobre el LOTE NUMERO TRES (3) DE LA III ETAPA DE LA URBANIZACION EL TRIUNFO SEGUNDO identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1627856, gravamen que se constituirá para garantizar el saldo del dinero que de acuerdo con el Otrosí No. 2 del contrato de fiducia mercantil originario del FIDEICOMISO FA – EL TRIUNFO II ETAPA III FIDUNION debe pagar la sociedad CONMIL S.A. a BAVARIA S.A.
10. **LOTES:** Son los predios denominados LOTE NUMERO TRES (3) DE LA III ETAPA DE LA URBANIZACION EL TRIUNFO SEGUNDO y ZONA DE RESERVA CESION TIPO A (DEL 4%) DE LA ETAPA III DE LA URBANIZACION EL TRIUNFO SEGUNDO, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1627856 y 50C-1692552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual será aportado por el FIDEICOMITENTE



CERTIFICADO
DE GESTIÓN
DE LA CALIDAD

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO FA EL TRIUNFO II ETAPA III FIDUNION

Pág. 67

3

Fiduciaria de Occidente S.A.

CONSTRUCTOR mediante la instrucción que en calidad de beneficiario imparta al FIDEICOMISO FA EL TRIUNFO II ETAPA III – FIDUNIÓN para transferir dichos inmuebles al FIDEICOMISO, predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.

11. **MANDATARIO GERENTE:** Lo es la Sociedad PRODESA S.A., la cual percibirá unos honorarios por los servicios de gerencia prestados para el desarrollo del PROYECTO.
12. **MANUAL OPERATIVO:** Procedimiento acordado entre las partes para regular las diferentes operaciones a realizar durante la vigencia del FIDEICOMISO.
13. **PREVENTAS:** Corresponderá a la fase previa a la iniciación de cada BLOQUE del PROYECTO, en la cual el MANDATARIO GERENTE realizará la promoción y venta del PROYECTO, para manejar las cuotas de separación a través de encargos fiduciarios suscritos con cada comprador, las cuales serán transferidas al FIDEICOMISO por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, conforme a los contratos de encargo fiduciario que se celebren con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y las cartas de instrucciones de carácter irrevocable de los ADQUIRENTES, una vez cumplidas las condiciones pactadas.
14. **PROMESAS:** Hace referencia a las promesas de compraventa que suscribirá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con cada uno de los ADQUIRENTES una vez cumplidas las condiciones pactadas en el encargo fiduciario de preventas, en las cuales existirá una cláusula que establecerá que las mismas serán ratificadas por parte de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO al momento de realizar la escrituración de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA.
15. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas y demás gestiones relacionadas en el presente contrato, tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación de los BLOQUES Proyecto Inmobiliario que desarrollará el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los LOTES.
16. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Entiéndese por punto de equilibrio la obtención de los recursos suficientes en caja o en aportes en especie, que ofrezcan la cobertura necesaria para la culminación de cada uno de los BLOQUES. LA FIDUCIARIA no participará en ningún momento en la definición del PUNTO DE EQUILIBRIO en los términos de la Carta Circular 54 de 2004 expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera).
17. **RECURSOS:** Hace referencia al total de los recursos monetarios administrados por el FIDEICOMISO provenientes de: A. Los recursos que aporte el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de las siguientes fuentes: a) Los recursos que aporte directamente; b) Las PREVENTAS; c) Las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción (cuentas AFC) de los ADQUIRENTES; d) Las sumas de dinero que por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los ADQUIRENTES giren directamente al FIDEICOMISO. e) El CRÉDITO; f) Los rendimientos que los recursos puedan generar; g) Los que está obligado a entregar EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para atender los pagos del FIDEICOMISO en el evento que el mismo cuente con recursos insuficientes para hacerlo, B. Los recursos monetarios que aporte el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, C. Los demás recursos que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO.
18. **SERVICIO A LA DEUDA:** Corresponderá a los pagos que se deban efectuarse al BANCO, de conformidad con la tabla de amortización del CRÉDITO que sea otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-191

Pág. 2 de 22



CERTIFICADO No. 3721-A
Servicio fiduciario de
administración de fondos
comunes y portafolios de
inversión, otorgado a
administración en sus
diferentes modalidades y
formas de gestión.
Carrera 13 No. 27-59
Bogotá, D.C.
NIT 900112000



192
DOCUMENTO
DIGITALIZADO
114

Fiduciaria de Occidente S.A.

19. **UNIDAD (ES) INMOBILIARIA (S):** Hace referencia a las unidades de vivienda estrato cuatro, que serán desarrolladas en los respectivos BLOQUES del PROYECTO.

CAPITULO II. DE LAS PARTES DEL CONTRATO

CLAUSULA SEGUNDA.- PARTES CONTRATANTES: Son partes del presente contrato las siguientes:

- 2.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Lo es CONMIL S.A.
- 2.2. EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR: Lo es PRODESA S.A.
- 2.3. LA FIDUCIARIA: Lo es la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE.
- 2.4. BENEFICIARIOS: El contrato tendrá los siguientes BENEFICIARIOS:
 - a. Lo será el BANCO, con respecto a los pagos que deberá efectuar el FIDEICOMISO en virtud del CREDITO que contrate el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la construcción del PROYECTO.
 - b. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR será BENEFICIARIO en el diez punto cinco por ciento (10.5%) de las ventas de cada una de las TORRES del PROYECTO, valor que se cancelará previa autorización del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
 - c. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, previa deducción del beneficio del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, será BENEFICIARIO de las utilidades generadas en cada uno de los BLOQUES, así como de los remanentes que queden en el FIDEICOMISO a la liquidación del mismo.

PARÁGRAFO: Para todos los efectos tributarios a que haya lugar, EL BENEFICIARIO lo serán siempre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de acuerdo con la proporción de los beneficios que cada uno obtenga en el FIDEICOMISO.

CLAUSULA TERCERA.- RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.- Todas las partes en este contrato de fiducia mercantil responden hasta la culpa leve de conformidad con el artículo 63 inciso 2o. del Código Civil. LA FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado.

La responsabilidad de LA FIDUCIARIA estará delimitada por las estipulaciones de este contrato, las instrucciones que reciba del COMITÉ FIDUCIARIO a partir de la fecha de su constitución y las normas legales, quedando desde ahora estipulado que la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender el desarrollo de cada BLOQUE, le corresponde al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, directamente o a través del MANDATARIO GERENTE, respecto de lo cual LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna.

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en los LOTES, sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, la determinación del costo de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los beneficios, la definición y certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO y demás obligaciones relacionadas con las mismas, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole, siendo estas



CERTIFICADO No. 2214
Se otorga al suscrito de
administración de todos
los bienes y servicios de
gestión, dentro de la
administración en sus
funciones administrativas y
económicas, por un
período de 12 meses,
a contar desde el día
de la firma.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. C-4-1811

Pág. 4 de 23



Fiduciaria de Occidente S.A.

responsabilidades exclusivas y excluyentes del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en lo que a cada uno de ellos concierne. Así mismo LA FIDUCIARIA queda expresamente exonerada de toda responsabilidad por el hecho de darse un eventual incumplimiento del contrato proveniente de causas ajenas al patrimonio autónomo y a LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA en ningún caso compromete recursos propios para dar cumplimiento al presente acuerdo.

LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que le corresponde asumir a aquellos.

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna respecto de las promesas de compraventa suscritas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con los ADQUIRENTES pues LA FIDUCIARIA es ajena a esos contratos, y por tanto no es responsable por el pago de las sanciones, multas y perjuicios que se causen en virtud de tales contratos, cuya fuente de pago lo es el FIDEICOMISO, y en el evento de que no existieren suficientes recursos para el pago de dichas sanciones, multas y perjuicios, el pago de las mismas las asumirá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

LA FIDUCIARIA no ejerce control sobre la destinación de los RECURSOS restituidos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de manera que una vez restituidos los RECURSOS al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la responsabilidad por su administración, utilización y destinación, es exclusiva de este.

CLAUSULA CUARTA.- ASPECTOS TRIBUTARIOS: LA FIDUCIARIA será responsable por las retenciones a que haya lugar en desarrollo de la fiducia de conformidad con lo establecido en el artículo 102 numeral 5 del Estatuto Tributario. Previamente a la ordenación del pago y/o giro EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe agotar el trámite legal necesario para ello, siendo por consiguiente el único responsable de tal gestión. Frente a cualquier requerimiento de las autoridades tributarias, serán el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR quienes aportarán los recursos para el pago si no los hubiere en el FIDEICOMISO y/o la información necesaria para que se dé respuesta al mismo.

Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial de los LOTES, si hubiere lugar a ello, el valor de los auto-avalúos será definido por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Los impuestos que se causen durante el desarrollo del presente reglamento serán cancelados por LA FIDUCIARIA con recursos del FIDEICOMISO, o con recursos que aporten EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, si aquellos no fueren suficientes.

Las partes manifiestan que las respectivas obligaciones tributarias de los BENEFICIARIOS, continuarán siendo independientes entre sí y por lo tanto, cada uno responderá por ellas en forma directa ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y ante cualquier autoridad tributaria o fiscal.

PARAGRAFO.- LA FIDUCIARIA no adquiere compromiso alguno para con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, respecto a asesorías en materia tributaria, ni en relación con las obligaciones relacionadas con el impuesto de renta y complementarios, ni respecto de cualquiera otra obligación de orden fiscal, salvo las obligaciones que de orden formal les ordena la ley frente al FIDEICOMISO.

CONTRATO DE FIDUCIA MUEBANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALTRE TRES No. 3-4-1811
Pág. 5 de 18





194
DOCUMENTO
DIGITALIZADO
116

Fiduciaria de Occidente S.A.

CLAUSULA QUINTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.- En desarrollo del FIDEICOMISO la FIDUCIARIA se obliga a realizar las siguientes gestiones:

1. Aceptar como vocera y administradora del FIDEICOMISO la transferencia que de los LOTES y del AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE, efectuará el FIDEICOMISO FA EL TRIUNFO II ETAPA III - FIDUNION en virtud de la instrucción que le imparta el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en calidad de beneficiario de la restitución fiduciaria de dichos inmuebles.
2. Mantener la titularidad jurídica de los LOTES y del AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE, y administrarlos de acuerdo con lo previsto en este contrato.
3. Constituir la HIPOTECA BAVARIA a través del mismo instrumento mediante el cual se acepte la transferencia de los LOTES al FIDEICOMISO, de acuerdo con la minuta autorizada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
4. Constituir con los RECURSOS fideicomitidos una unidad de caja., e invertirlos transitoriamente en la Cartera Colectiva Abierta OCCIRENTA administrada por LA FIDUCIARIA, de acuerdo con el reglamento operativo de la misma.
5. Con base en las instrucciones impartidas directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y como vocera del FIDEICOMISO, (i) Suscribir los documentos necesarios para el otorgamiento y desembolso del CRÉDITO, (ii) Suscribir en calidad de propietaria fiduciaria del LOTE, junto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el (los) pagaré (s) en los que se instrumente el CRÉDITO, y (iii) Otorgar la garantía hipotecaria exigida por el BANCO. (iv) Suscribir las escrituras de compraventa para efectos de la tradición de las Unidades Inmobiliarias (v) Transferir el AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE al Distrito Capital, o restituirse al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a la liquidación del FIDEICOMISO.
6. En el evento en que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no realice la custodia, mantenimiento, limpieza, reparaciones necesarias y locativas de los LOTES y del AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE, contratar con cargo a los RECURSOS tales servicios.
7. Llevar el flujo de amortizaciones y provisiones requeridas para la administración del SERVICIO A LA DEUDA.
8. Atender los pagos del FIDEICOMISO y efectuar los demás desembolsos, con base en la prelación definida en el presente contrato.
9. Requerir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para que, en caso de insuficiencia de RECURSOS para atender el SERVICIO A LA DEUDA y demás pagos cargo del FIDEICOMISO, transfieran al FIDEICOMISO los recursos necesarios para cumplir con el SERVICIO A LA DEUDA y demás pagos a cargo del FIDEICOMISO.
10. Realizar la restitución de los RECURSOS que requiera el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo de la obra, de acuerdo con lo establecido en el flujo de caja del PROYECTO,



CERTIFICADO DE GESTION DE LA CALIDAD
Este sello garantiza la conformidad de los servicios de administración de unidades de vivienda, gestión de documentos, gestión de cobranza, gestión de administración en sus diferentes modalidades y el flujo de caja, de acuerdo con el Plan de 11 de Mayo de 1994, punto 2, artículo 10, inciso 1º.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-1911

Pág. 6 de 23

Fiduciaria de Occidente S.A.

previo visto bueno impartido por escrito por parte del MANDATARIO GERENTE, restitución que deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sea requerida.

11. Contabilizar los aportes de construcción en el LOTE que realice el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de acuerdo con la certificación de aportes de construcción que dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, expida el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR suscrita por su representante legal y revisor fiscal, de acuerdo con el formato contemplado en el MANUAL OPERATIVO.
12. Convocar las reuniones operativas y las del COMITÉ FIDUCIARIO.
13. Con el fin de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR adelante y obtenga en su propio nombre las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por curadurías urbanas, oficina de planeación, empresas de servicios públicos, y demás autoridades competentes, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del PROYECTO, la FIDUCIARIA deberá expedir las certificaciones mediante las cuales se acredite la calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO que detenta EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
14. Conferir mediante escritura pública poder especial al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para que declare el impuesto de delineación urbana que se cause al momento de la expedición de la licencia de construcción del PROYECTO, cuyo pago se atenderá con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.
15. Llevar a cabo la devolución de los recursos transferidos por los ADQUIRENTES, por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, junto con los correspondientes rendimientos, si los hay, cuando los mismos se retracten del negocio o cuando se modifique el negocio inicial o cuando haya lugar a ello, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los mismos en las respectivas cartas de instrucción irrevocable o en otros documentos.
16. Colaborar en las gestiones realizadas por el MANDATARIO GERENTE en lo atinente a trámites de formalización del reglamento de propiedad horizontal, desenglobes jurídicos y catastrales, pago de los impuestos prediales y demás tasas y contribuciones que graven a los inmuebles, entre otros, y suscribir los correspondientes instrumentos públicos en nombre del FIDEICOMISO.
17. Requerir en forma periódica al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para que remita en la fecha que determine LA FIDUCIARIA los informes de avance de obra necesarios para conocer el avance de la misma y la información acerca de la ejecución de las gestiones previstas en este contrato para el desarrollo del PROYECTO.
18. Suscribir las escrituras públicas a favor de los ADQUIRENTES que hayan efectuado los pagos de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de conformidad con la instrucción impartida por escrito por el MANDATARIO GERENTE.
19. Colaborar con el MANDATARIO GERENTE para la realización de los trámites ante el BANCO para la subrogación de los créditos a los ADQUIRENTES y la reliquidación del saldo del (los) crédito (s) otorgados por el BANCO para el desarrollo del PROYECTO hasta su liquidación total. De igual manera, solicitar la liberación de la hipoteca en mayor extensión de cada UNIDAD INMOBILIARIA que sea escriturada.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALTRE TRES No. 3-a-1011

Pag. 7 de 20

8

Fiduciaria de Occidente S.A.

20. Solicitar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los fondos para cancelar todos los costos y gastos que se generen por el adelantamiento de las gestiones encomendadas en el presente FIDEICOMISO, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.
21. Mantener separados de sus activos y de los demás negocios fiduciarios, los bienes objeto de este contrato, con los cuales constituirá un Patrimonio Autónomo exclusivamente afecto a los fines del este contrato.
22. Llevar una contabilidad separada para el presente FIDEICOMISO y realizar un corte de cuentas en junio y diciembre de cada año, elaborando el balance y estado de pérdidas y ganancias correspondiente.
23. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE PROMOTOR una vez cada seis (6) meses, en la forma y términos establecidos en la Circular Básica Jurídica número 007 de 1.996 expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera).
24. Informar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE PROMOTOR sobre cualquier hecho o circunstancia de la que tenga conocimiento y que pueda afectar la propiedad o la posesión quieta y pacífica de los bienes fideicomitidos.
25. Al término de cada BLOQUE, transferir los beneficios resultantes al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en la parte que a cada uno les corresponda conforme a lo previsto en este contrato, o a la(s) persona(s) que éstos designen, así como los bienes que queden conforme a las reglas de liquidación del FIDEICOMISO, estos últimos a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Los gastos que ocasione dicha transferencia serán por cuenta del FIDEICOMISO.
26. LA FIDUCIARIA en su calidad de titular del derecho real de dominio, se obliga a ejercer los derechos y las acciones o excepciones que se deriven respecto de los bienes que en este acto se le transfieren y los que en adelante reciba en el desarrollo del FIDEICOMISO.
27. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA eleve la consulta de que trata este numeral, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta tanto se obtenga la correspondiente respuesta, sin que pueda imputársele por ese hecho responsabilidad alguna.
28. Las demás señaladas en las disposiciones legales y en este reglamento.

CLAUSULA SEXTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.- Son obligaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las siguientes:

1. Transferir a LA FIDUCIARIA la suma de un millón de pesos (\$1'000.000,00), para la constitución del FIDEICOMISO.



CERTIFICADO No. 1011-1
señala en el documento de
admisión de fondos
comunes y portafolios de
inversión: fiducia de
administración en sus
diferentes modalidades y
además la garantía.
Carrera 13 No. 27-47 Piso 2
Bogotá D.C.
NIT. 900.000.000



DOCUMENTO
DIGITALIZADO
119

Fiduciaria de Occidente S.A.

2. instruir al FIDEICOMISO FA EL TRIUNFO II ETAPA III – FIDUNIÓN, para que transfiera al FIDEICOMISO los LOTES y el AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE, y adelantar todas las gestiones que resulten necesarias para tal fin.
3. Autorizar la minuta HIPOTECA BAVARIA, y adelantar ante BAVARIA S.A. todas las gestiones tendientes a obtener la cancelación de dicho gravamen hipotecario una vez CONMIL S.A. haya cancelado las obligaciones garantizadas.
4. Informar a LA FIDUCIARIA en forma inmediata, una vez tenga conocimiento de ello, los litigios, embargos, o persecución de que sean objeto los LOTES y el AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE, o cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica sobre el mismo, y coadyuvar en su defensa.
5. Registrar en LA FIDUCIARIA la dirección a la cual se le debe dirigir la correspondencia, informaciones, rendición de cuentas y reconvenciones.
6. Permitir y facilitar el cumplimiento del presente contrato por parte de LA FIDUCIARIA.
7. Gestionar la obtención de todos los permisos y licencias requeridas para el desarrollo del PROYECTO (Radicación de documentos para la realización de actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, licencias, servicios públicos, etc.). En todo caso será su responsabilidad obtener las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por las autoridades competentes, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del PROYECTO. Así mismo, en forma previa a la celebración de promesas de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIA, radicar ante la autoridad competente, todos los documentos exigidos por la Ley para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
8. En desarrollo del poder especial que mediante escritura pública le confiera la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, efectuar la declaración del impuesto de delineación urbana que se cause a la expedición de la licencia de construcción para los LOTES.
9. Suscribir las PROMESAS, las cuales deberán ser ratificadas por la FIDUCIARIA. Para tales efectos deberá coordinar lo relativo a la vinculación de los ADQUIRENTES, y suscribir por su cuenta y en su propio nombre las respectivas PROMESAS.
10. Adelantar todos los actos relativos a la gerencia del proyecto, los cuales a través de este mismo instrumento confía bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad a la sociedad PRODESA S.A. que actuará como MANDATARIO GERENTE, conforme a lo dispuesto en la cláusula décima octava, y demás reglas previstas en este contrato.
11. Adelantar la construcción del PROYECTO por su cuenta y riesgo, conforme a las recomendaciones que imparta el MANDATARIO GERENTE, asumiendo por su cuenta todos los gastos y costos necesarios para el desarrollo de la construcción del PROYECTO.
12. Aportar los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, adicionales a los recursos provenientes de los ADQUIRENTES (cuotas iniciales, ahorro para el fomento de la construcción, crédito hipotecario) y al CRÉDITO.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALTAZ PRES. IN. 04-1511
Pag. 40 de 43

10



Fiduciaria de Occidente S.A.

13. Registrar en su contabilidad los costos del PROYECTO y los costos que se generen en el FIDEICOMISO, cumpliendo con las respectivas obligaciones tributarias según las normas legales vigentes.
14. Remitir dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, la certificación de aportes de construcción en el LOTE, suscrita por su representante legal y revisor fiscal, de acuerdo con el formato contemplado en el MANUAL OPERATIVO.
15. Asumir bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad la Administración Provisional del conjunto residencial que surja del desarrollo del PROYECTO, así como la entrega de las áreas y zonas comunes al administrador definitivo, para lo cual suscribirá conjuntamente con la FIDUCIARIA la escritura pública de constitución de propiedad horizontal.
16. Suscribir las escrituras públicas de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS, obligándose a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de tales inmuebles frente a los ADQUIRENTES, exonerándose expresamente de tal obligación a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en calidad de vendedor.
17. Entregar las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO a los ADQUIRENTES, mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega.
18. Asumir los costos, gastos y comisiones en que deba incurrir LA FIDUCIARIA para lograr el desarrollo del contrato, dentro del término establecido.
19. Asumir la defensa judicial frente a las acciones de cualquier orden que se inicien contra el FIDEICOMISO así constituido o contra la FIDUCIARIA, para lo cual se podrán descontar los recursos necesarios directamente de los que se encuentren disponibles a su favor.
20. Asumir el pago del impuesto predial, de las contribuciones por valorización y demás tasas y gravámenes que recaigan sobre los LOTES y el AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE y sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.
21. Suministrar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que LA FIDUCIARIA se lo solicite, los recursos requeridos para atender el SERVICIO DE LA DEUDA, y demás pagos a cargo del FIDEICOMISO, en caso de que los ingresos percibidos por EL FIDEICOMISO no resulten suficientes para ello.
22. Adelantar las gestiones financieras con miras a obtener los recursos necesarios para atender el desarrollo de las obras e Informar a la FIDUCIARIA todo lo relacionado con los trámites de otorgamiento del CREDITO para el desarrollo del PROYECTO.
23. Contratar por su cuenta y en su propio nombre el CRÉDITO, e impartir al BANCO la instrucción para que su desembolso se efectúe en la cuenta corriente o de ahorros del FIDEICOMISO.
24. Realizar las gestiones de cobranza y seguimiento a los pagos que deberán realizar los ADQUIRENTES, de conformidad con los términos establecidos en las respectivas PROMESAS.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALTRE FRES No. 34 1911

Pág. 4 de 4



Fiduciaria de Occidente S.A.

25. Impartir las instrucciones a la FIDUCIARIA para llevar a cabo la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES y en caso que se incumpla por cualquier causa la obligación de hacer consignada en las PROMESAS, asumir la totalidad de las responsabilidades, obligaciones, multas y/o sanciones derivadas de dicho incumplimiento, relevando así a la FIDUCIARIA de cualquier efecto económico derivado de este hecho.
26. Pagar a LA FIDUCIARIA las comisiones pactadas en este contrato. En todo caso EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR autoriza desde la firma del presente documento para que LA FIDUCIARIA se pague con preferencia a los pagos que deban efectuarse en desarrollo del presente contrato, todas sus comisiones y los gastos y costos en que incurra para la administración de este FIDEICOMISO, con los recursos que por cualquier concepto existan en el patrimonio autónomo.
27. Permitir el acceso en cualquier tiempo a EL PROYECTO, a la persona o personas autorizadas por LA FIDUCIARIA.
28. Asistir a la FIDUCIARIA frente a todos los requerimientos que se presenten por parte de curaduría y alcaldía competentes, entre otros.
29. Las demás señaladas en este reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO.- MERITO EJECUTIVO: El presente contrato en lo referente al cumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y especialmente en relación con aquella relativa al pago de las comisiones fiduciarias, presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales, dado que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Las PROMESAS deberán contener las estipulaciones propias de su esencia y naturaleza y, en especial, las siguientes: a) La manifestación expresa de los ADQUIRENTES en el sentido de que conocen la existencia de EL FIDEICOMISO que mediante el presente instrumento se constituye y que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de EL PROYECTO y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, cuya construcción, levantada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, accederá a los inmuebles que integran EL FIDEICOMISO. b) Que LOS ADQUIRENTES por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la compraventa prometida directamente a EL FIDEICOMISO, según se instruya en cada uno de los contratos que para tales efectos se suscriban. c) Que LOS ADQUIRENTES deben encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de las PROMESAS que se suscriban para que LA FIDUCIARIA pueda realizar la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS. d) La mención que la venta prometida será ratificada por el FIDEICOMISO. e) Que los ADQUIRENTES conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. f) La mención de cuales gastos son cubiertos por los ADQUIRENTES y cuales por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en el entendido de que los mismos no afectarán el fideicomiso constituido en el presente documento.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.- El FIDEICOMITENTE PROMOTOR estará a cargo de la concepción y promoción del PROYECTO.



CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
El presente documento es una copia certificada de la versión original de la documentación de gestión de la calidad de la Fiduciaria de Occidente S.A. y garantiza la integridad y autenticidad de la información contenida en el mismo.

CONTRATO DE FIDUCIARIA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALIENTE ENTRE LAS PARTES



Fiduciaria de Occidente S.A.

CAPITULO III. OBJETO Y NATURALEZA DEL CONTRATO.

CLÁUSULA OCTAVA.- CLAUSULA OCTAVA.- OBJETO Y FINALIDADES DEL CONTRATO.- Por el presente contrato de Fiducia Mercantil, LA FIDUCIARIA se obliga a detentar la titularidad de los LOTES y el AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE, constituir la HIPOTECA BAVARIA y a permitir que en los LOTES se lleve a cabo por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la construcción del desarrollo inmobiliario proyectado, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados por él mismo, y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

Constituye igualmente objeto y finalidad del presente contrato, la realización de los pagos a que haya lugar para atender el SERVICIO A LA DEUDA, administrar los RECURSOS y restituirlos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con el flujo de caja del mismo, todo de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO.

Y por último, es también objeto de este contrato la administración y transferencia del AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE al Distrito Capital, conforme a la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o restituirse al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a la liquidación del FIDEICOMISO.

CLAUSULA NOVENA.- NATURALEZA DEL CONTRATO.- Mediante el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA se constituye el FIDEICOMISO SALTRE TRES No. 3-4-1911, conforme con las previsiones generales de los artículos 1.226 y siguientes del Código de Comercio, de carácter irrevocable que conlleva la transferencia de los bienes fideicomitidos en favor de LA FIDUCIARIA para los fines previstos en este instrumento. En consecuencia, con los demás bienes fideicomitidos se constituye un patrimonio autónomo separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en este contrato, patrimonio que está exclusivamente afecto a las finalidades de la presente fiducia.

Como quiera que la naturaleza del contrato que por el presente documento se celebra conlleva exclusivamente la administración de LOS RECURSOS, la atención del SERVICIO A LA DEUDA, y la realización de los pagos a cargo del FIDEICOMISO, expresa e irrevocablemente exime a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad relacionada con el PROYECTO, toda vez que el desarrollo y la ejecución del mismo en todos los aspectos técnicos, administrativos, financieros, comerciales y de titulación son de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en el ámbito de las gestiones que cada uno desarrolla en el PROYECTO.

CAPITULO IV. DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

CLAUSULA DECIMA.- BIENES FIDEICOMITIDOS: El patrimonio autónomo estará conformado por los siguientes bienes:

1. LOS LOTES.
2. AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE.
3. Estudios para la estructuración del PROYECTO.
4. Las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes de la construcción del PROYECTO.



CERTIFICADO No. 2031-1
Servicio fiduciario de administración de bienes comunes y puntualidad de inversión; fiducia de administración en sus diferentes modalidades y fiducia de garantía.
Calle 11 No. 27-47 Piso 9
Bogotá, D.C.
I.C.O.N.T.E.C.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALTRE TRES No. 3-4-1911

Pág. 12 de 13



207
DOCUMENTO
DIGITALIZADO
123

Fiduciaria de Occidente S.A.

5. Los RECURSOS.

En cualquier caso se entenderá que los RECURSOS han sido recibidos por LA FIDUCIARIA cuando efectivamente hayan sido abonados en la cuenta del FIDEICOMISO abierta para tal efecto.

6. Los aportes de construcción que se adelanten en LOS LOTES incrementarán el FIDEICOMISO

7. Y los demás bienes que con destino o con ocasión de este contrato llegue a recibir LA FIDUCIARIA formarán parte del FIDEICOMISO, conforme a lo previsto en los artículos 656 y 658 del Código Civil.

Los bienes mencionados se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y para los mismos se llevará una contabilidad separada, de conformidad con las normas que regulan la materia, establecidas por la Superintendencia Bancaria.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- PRELACION DE DESEMBOLSOS: En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a efectuar el desembolso de RECURSOS por los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que de los mismos se establece, a saber:

1. Pago comisión fiduciaria
2. Pago de las obligaciones tributarias del FIDEICOMISO.
3. Pagos que se requieran para atender el SERVICIO A LA DEUDA.
4. Restitución de RECURSOS al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO.
5. Pago de honorarios del MANDATARIO GERENTE.
6. Beneficio a favor del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
7. Beneficio a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- CUSTODIA Y TENENCIA: A. Dada la naturaleza y el objeto de este FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la tenencia de los LOTES a título de comodato gratuito. El comodato que al efecto se suscriba deberá incluir los siguientes términos:

1. LA FIDUCIARIA conserva el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre LOS LOTES, en los términos del contrato de fiducia mercantil y afecto a la finalidad prevista en el mismo.
2. El comodatario empleará los bienes objeto del contrato de comodato exclusivamente para el desarrollo de la construcción del PROYECTO. En caso de que contravenga esta disposición, LA FIDUCIARIA podrá exigir la reparación de todo perjuicio y la restitución inmediata, aún cuando el plazo para la restitución esté pendiente.
3. El comodatario se obligará a emplear el mayor cuidado en la conservación de los inmuebles y responderá hasta de la culpa levísima, de conformidad con la definición incluida en el artículo 63 del Código Civil.
4. El comodatario responderá de los casos fortuitos, de conformidad con el artículo 2.203 del Código Civil.
5. El contrato de comodato tendrá una duración máxima igual al término del contrato de fiducia mercantil.
6. A la terminación del contrato, por causas diferentes a la terminación de la obra, el Comodatario estará obligado a restituir a LA FIDUCIARIA los LOTES, caso en el cual se entiende que el comodato es precario en los términos de los artículos 2.219 y 2.220 de Código Civil, y en consecuencia LA FIDUCIARIA tendrá la facultad de pedir restitución del bien, avisando con cinco



CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
Instituto Colombiano de Comercio Exterior
Calle 13 No. 27-47 Piso 2
Bogotá, D.C.
VIGENCIA: 01/01/2000

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-1811

Pág. 10 de 20



207
DOCUMENTO
DIGITALIZADO
124

Fiduciaria de Occidente S.A.

- (5) días de anticipación, mediante comunicación escrita dirigida al comodatario, enviada a la dirección registrada. La facultad de terminación del contrato conlleva la de cancelar, sin el concurso del comodatario, cualquier inscripción que se haya hecho del contrato de comodato.
7. Las expensas que haga el comodatario para la conservación y mejoramiento del LOTE se registrará por el contrato de fiducia mercantil.

B. De igual forma, LA FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la tenencia del AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE a título de comodato gratuito, para su conservación y custodia.

CLAUSULA DECIMA TERCERA.- TRATAMIENTO DE LOS APORTES DE CONSTRUCCIÓN EN LOS LOTES: Para efectos de la contabilidad del FIDEICOMISO se registrarán como aportes del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, las construcciones efectuadas en los LOTES, de conformidad con la certificación de aportes de construcción en el LOTE, suscrita por su representante legal y revisor fiscal, de acuerdo con el formato contemplado en el MANUAL OPERATIVO.

CAPITULO V. DEL PROYECTO.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA.- DESARROLLO DEL PROYECTO.- El PROYECTO comprende la construcción de UNIDADES INMOBILIARIAS en el número de BLOQUES, conforme a la definición del PROYECTO que formule el FIDEICOMITENTE PROMOTOR. Definido el desarrollo del BLOQUE, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá suministrar al MANDATARIO GERENTE y a LA FIDUCIARIA el cronograma de ejecución y el presupuesto de obra, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aprobación que imparta el COMITE FIDUCIARIO.

PARAGRAFO PRIMERO.- EL PROYECTO será ejecutado con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Si en desarrollo de EL PROYECTO fuere indispensable englobar o desglobar los inmuebles fideicomitados, LA FIDUCIARIA procederá a autorizarlo, sin que ello implique que tal porción dejará de hacer parte del FIDEICOMISO durante la vigencia del presente contrato. Todas las gestiones y trámites requeridos serán realizados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- DESARROLLO DE LOS BLOQUES: Además de la realización de las gestiones de venta y promoción correspondientes, el desarrollo de cada uno de los BLOQUES del PROYECTO conlleva la obtención y administración independiente de los RECURSOS de cada una de los BLOQUES, de tal manera que los RECURSOS obtenidos para el desarrollo de un BLOQUE no se confundan con los RECURSOS obtenidos para el desarrollo de otro BLOQUE.

En el evento de existir un faltante, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a aportar el valor correspondiente para la culminación del desarrollo del BLOQUE respectivo.

Una vez culmine el BLOQUE, se procederá a la liquidación de la fase correspondiente a la misma en los términos previstos en este contrato, y las utilidades resultantes de la liquidación se transferirán al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, como titulares de ese derecho de beneficio.



CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
El presente documento certifica que el servicio de administración de fondos comunes de inversión de la Fiduciaria de Occidente S.A. cumple con los requisitos establecidos en el Decreto 1350 de 2004, en materia de calidad de servicio.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SAUTRE TRES No. 3-4-1911
Pág. 14 de 22

15



Fiduciaria de Occidente S.A.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- PUNTO DE EQUILIBRIO: El punto de equilibrio lo definirá el FIDEICOMITENTE PROMOTOR para cada una de los BLOQUES, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha en que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR presente a consideración el presupuesto, y flujo de caja del BLOQUE respectivo.

Se considerará que el BLOQUE cumple con el punto de equilibrio, cuando los RECURSOS cubran adecuadamente el valor requerido para llevar a cabo la culminación de las unidades del BLOQUE.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- PUBLICIDAD: EL MANDATARIO GERENTE no podrá hacer directamente o a través de cualquier persona, publicación alguna ni ningún tipo de publicidad en medios de comunicación, que involucren directa o indirectamente a LA FIDUCIARIA, o su logotipo, salvo que ésta haya impartido su aprobación previamente y por escrito y se haya obtenido la autorización de la Superintendencia Financiera, si a ella hubiera lugar. Será obligación del MANDATARIO GERENTE colocar en la valla la publicidad que para este efecto le entregue LA FIDUCIARIA. Cualquier tipo de publicidad que sea puesta por LA FIDUCIARIA, deberá ser pagada por ésta y no con cargo al FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- MANDATARIO GERENTE.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, confía a la sociedad PRODESA S.A., la ejecución de todas las actividades inherentes a la Gerencia del PORYECTO, mandato éste sin representación en virtud del cual PRODESA S.A. adelantará las siguientes gestiones:

A. GESTIONES DE INDOLE ADMINISTRATIVA:

- 1.- Definir la carta de organización y organigrama bajo el cual ha de operar el proyecto.
- 2.- Conformar los distintos órganos de dirección del proyecto y efectuar la coordinación de todos y cada uno de ellos.
- 3.- Designar, dirigir y contratar los profesionales que intervendrán en el proyecto, con excepción de aquellos designados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo de la construcción.
- 4.- Definir claramente las políticas, procedimientos, normas y atribuciones de cada persona que intervenga en el desarrollo del proyecto.
- 5.- Definir los procedimientos a seguir para la apertura de licitaciones y las adjudicaciones de contratos, gestión que se adelantará conjuntamente con el Interventor si se llega a designar.
- 6.- Brindar asesoría al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la ejecución de los trámites de importación y nacionalización de equipos y materiales en caso de requerirse.
- 7.- Definir las políticas para el manejo de riesgos o contratación de los respectivos seguros.
- 8.- Supervisar la contabilidad velando por su óptima actualización y mantenimiento de acuerdo con las normas generalmente aceptadas, a las disposiciones legales, a las exigencias establecidas por las diversas normas.
- 9.- Definir la política tributaria bajo la cual se va a desarrollar el proyecto con ajuste a las normas legales vigentes.
- 10.- Administrar la correspondencia y archivo del proyecto.
- 11.- Suministrar los recursos humanos y técnicos que se requieran para el desarrollo de la gerencia.
- 12.- Suministrar la sede donde se ha de desarrollar dicha gerencia.
- 13.- Rendir informes periódicos al COMITÉ FIDUCIARIO sobre el estado general del proyecto y sobre el desarrollo de las actividades y gestiones encomendadas a la gerencia.

B. GESTIONES DE INDOLE LEGAL:

- 1.- Dirigir y controlar las gestiones legales tendientes a cumplir con las disposiciones que llegaren a afectar el proyecto.



16

Fiduciaria de Occidente S.A.

- 2.- Efectuar los registros, inscripciones e informes que se deban presentar ante las distintas autoridades o entidades del orden nacional, departamental o municipal.
- 3.- Gestionar ante los respectivos catastros municipales los avalúos y desglobes requeridos.
- 4.- Elaborar todos los documentos pro forma requeridos para el perfeccionamiento de las ventas y entregas tales como: minutas de promesa de compraventa, minutas de compraventa, actas de entrega material, contratos de mera tenencia. Así mismo todos los contratos, pagarés, y en general, los documentos legales que se requieran para el desarrollo del proyecto.
- 5.- Coordinar la suscripción de los documentos de encargo fiduciario por los ADQUIRENTES y suministrar la información adecuada de acuerdo con los procedimientos que indique la FIDUCIARIA, y coordinar la suscripción de las promesas de compraventa, contratos de compraventa e hipoteca de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
- 6.- Contratar y asesorar en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal y coadyuvar en todas las gestiones necesarias para lograr su aprobación.
- 7.- Ejecutar o supervisar todos los documentos o trámites jurídicos necesarios para desarrollar el proyecto, tales como: englobes, desglobes, reloteos, hipotecas, cesión de pagos, servidumbres, etc.

C. GESTIONES DE INDOLE TECNICA:

- 1.- Participar permanentemente en los comités preoperativos, de diseño y de construcción a través de personal calificado de tal manera que los diseños, especificaciones y demás aspectos aprobados respondan plenamente a las recomendaciones emanadas de la parte comercial, buscando lograr los rendimientos consignados en el estudio de factibilidad.
- 2.- Efectuar la evaluación de las diferentes cotizaciones presentadas.
- 3.- Analizar los informes sobre el avance de construcción en relación con la programación de la misma, y presentar el informe respectivo al COMITÉ FIDUCIARIO.
- 4.- Supervisar periódicamente la ejecución presupuestal de acuerdo con los parámetros previamente definidos y adoptar los correctivos que se estimen convenientes en caso de hallar distorsiones.
- 5.- Supervisar permanentemente el avance de todos los trámites desde el otorgamiento de la licencia provisional de construcción hasta el otorgamiento de la licencia definitiva y conexión de servicios públicos.
- 6.- Verificar el estricto cumplimiento de todas las normas que en materia de urbanización y construcción rigen en la ciudad.

D. GESTIONES DE INDOLE COMERCIAL.

- 1.- Definir de común acuerdo con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el precio y condiciones de pago de las UNIDADES INMOBILIARIAS que han de venderse en concordancia con los parámetros establecidos en el estudio de factibilidad y de acuerdo con la situación del mercado.
2. Preparar y definir el presupuesto y programa publicitario

E. GESTIONES DE INDOLE FINANCIERA Y ECONOMICA:

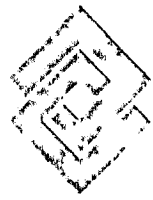
- 1.- Implementar la estructura de financiamiento del proyecto y someterla a la aprobación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 2.- Controlar permanentemente el presupuesto de costos, gastos e inversiones.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- REMUNERACIÓN DEL MANDATARIO GERENTE.- Por los servicios prestados en desarrollo de las gestiones inherentes a la gerencia del PROYECTO, el MANDATARIO GERENTE percibirá honorarios equivalentes al uno por ciento (1.0%) del valor de las ventas, más IVA, pagaderos de acuerdo al plan de pagos que apruebe el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-1811

Pág. 16 de 23



205
DOCUMENTO
DIGITALIZADO
127

Fiduciaria de Occidente S.A.

CAPITULO VI. COMITÉ FIDUCIARIO

CLAUSULA VIGÉSIMA.- CONFORMACIÓN: El Comité Fiduciario estará compuesto por dos representantes del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y un representante del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, con sus respectivos suplentes personales. LA FIDUCIARIA asistirá con voz pero sin voto. Para su funcionamiento, decisiones y todo lo relativo a su operación, se seguirán las normas de conformación de las Juntas Directivas de las sociedades anónimas. Las reuniones deberán celebrarse con por lo menos dos de sus miembros, y las decisiones serán tomadas por mayoría simple de los miembros asistentes.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- DE LAS REUNIONES: Las reuniones del COMITÉ FIDUCIARIO tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- Se reunirá al menos mensualmente, en el lugar que LA FIDUCIARIA designe.
- Tendrá un Presidente y un Secretario quien será LA FIDUCIARIA.
- De sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia en un libro de actas llevado para tal efecto bajo la firma del Presidente y del Secretario.
- Por intermedio de LA FIDUCIARIA o de cualquiera de los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO, podrán invitarse otras personas como el residente de la obra y especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- FUNCIONES: El Comité Fiduciario tendrá las siguientes funciones:

- Ejercer el control económico y financiero, aprobando al efecto los balances mensuales del FIDEICOMISO presentados por LA FIDUCIARIA, así como los informes de flujo de caja y presupuesto presentados por EL MANDATARIO GERENTE.
- Recibir los informes de avance de obra del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- Evaluar la información presentada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el MANDATARIO GERENTE, y hacer las recomendaciones o sugerencias a que haya lugar.
- Establecer el mecanismo de terminación del FIDEICOMISO en caso de que se concluya que el desarrollo del PROYECTO no es viable.
- Todas las demás funciones que le sean inherentes y las señaladas en otras estipulaciones del presente contrato.

CAPITULO VII. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN: La gestión fiduciaria prevista en este contrato, dará derecho a una contraprestación a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y a favor de LA FIDUCIARIA que se cancelará de la siguiente manera:

- Una comisión inicial, pagadera por una única vez, de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por las labores de estructuración y conformación del fideicomiso de administración inmobiliaria, pagadera por una sola vez al momento de la firma del contrato de fiducia mercantil.



CERTIFICADO No. 2514
Servicio fiduciario de
administración de fondos
comunes y portafolios de
inversión, fiducia de
administración en sus
diferentes modalidades y
otras de gestión.
Carrera 11 No. 27-27 No. 9
Bogotá D.C.
NIT 900.000.000

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-1911

Pág. 17 de 20



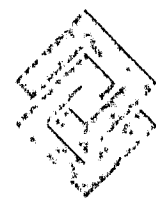
Fiduciaria de Occidente S.A.

2. Una comisión de administración durante un año contado a partir de la celebración de este contrato de fiducia, correspondiente a la fase previa al inicio de las obras, cobrada de la siguiente manera:
 - a) Si LA FIDUCIARIA simplemente detenta la titularidad de los LOTES y del AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE en el entendido que su administración es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se cobrará una comisión equivalente a uno y medio (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción, desde la fecha de la firma del contrato hasta el momento en el cual se inicien las obras, que será máximo de un (1) año.
 - b) Si LA FIDUCIARIA, además de detentar la titularidad de los LOTES y del AREA DE RESERVA PARA LA AVENIDA DEL FERROCARRIL DE OCCIDENTE, realiza gestiones de administración de los mismos en forma directa, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales, pagadera por mes o fracción, desde la fecha de la firma del contrato hasta el momento en el cual se inicien las obras, que será máximo de un (1) año.
3. Una comisión de administración equivalente a cinco (5) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, pagadera por mes o fracción a prorrata del tiempo causado durante la vigencia del FIDEICOMISO desde el inicio de la construcción del BLOQUE hasta la liquidación del patrimonio autónomo, que será de tres (3) años.
4. Una comisión por giro determinada de la siguiente manera:
 - a) Por giro de cheque la suma de OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$8.500,00).
 - b) Por transferencia electrónica vía A.C.H., una suma equivalente a un 25% adicional al costo de la operación.
5. Por cada documento legal que elabore, revise o suscriba la Fiduciaria, diferente de las Escrituras de transferencia y promesas de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS, se cobrará una suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual.
6. Por cada escrituración realizada a favor de cada ADQUIRENTE, de las doscientas cuarenta (240) UNIDADES INMOBILIARIAS que se proyectan edificar, se cobrará una suma equivalente a treinta mil pesos M/cte (\$ 30.000,00).
7. Por todas aquellas gestiones relativas a la administración que involucren la gestión activa de funcionarios de la FIDUCIARIA, actuaciones relativas a la defensa de los bienes fideicomitidos, actividades adicionales a las inicialmente establecidas y situaciones eventuales del FIDEICOMISO, se cobrará una comisión de acuerdo con las horas hombre invertidas en la labor específica estipuladas de la siguiente manera:
 - a) Para Presidencia o quien haga de sus veces, la suma, por hora, de Doscientos Cincuenta mil pesos (\$250.000).
 - b) Para Vicepresidencias y Dirección Jurídica de la Fiduciaria, la suma, por hora, de Ciento Veinticinco Mil pesos (\$125.000).

Su facturación se hará de manera detallada por cada funcionario explicando la labor respectiva y el trabajo de otros funcionarios diferentes a los anteriores no se facturará.



CERTIFICADO No. 10011
Servicio fiduciario de administración de fondos comunes y portafolios de inversión; servicios de administración en sus diferentes modalidades y fiducias de garantía.
Carrera 11 Sur, 27-47 Pto 9
Bogotá, D.C.
NICAD 199112004



Fiduciaria de Occidente S.A.

PARAGRAFO PRIMERO.- El cobro de las comisiones previstas en esta cláusula, tendrá en cuenta las siguientes condiciones especiales:

- La comisión fiduciaria tendrá la primera prelación de pago y será descontada prioritariamente de los recursos administrados, en caso de no existir recursos suficientes, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR estará obligado a efectuar el pago de la comisión suministrando los recursos respectivos.
- Estas comisiones se encuentran gravadas con el IVA del 16%, de acuerdo con la normatividad vigente.
- En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.
- Todos los gastos y costos del Fideicomiso serán atendidos con cargo a los recursos existentes en el mismo y en caso de ser insuficientes, estarán a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, dentro de los que se cuentan los gastos derivados de comisiones y manejos de cuentas bancarias, el gravamen a los movimientos financieros, transferencias electrónicas, papelería, correo y mensajería, desplazamiento, viáticos, entre otros.
- Las obligaciones tributarias del fideicomiso serán atendidas con los recursos que el mismo genere, y en caso contrario, dichos recursos deberán ser aportados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- LA FIDUCIARIA queda facultada para descontar sus comisiones, costos y gastos y cualquier concepto en el que haya incurrido, en forma prioritaria, de los dineros que por cualquier concepto se llegaren a administrar en el fideicomiso.
- Las gestiones adicionales que lleve a cabo LA FIDUCIARIA y que no se encuentren comprendidas dentro de las expresamente previstas en este contrato se facturarán de manera separada, de común acuerdo entre las partes. En caso de no llegar a ningún acuerdo, no se realizará.
- Las comisiones expresadas en sumas fijas se reajustarán el 1º de enero de cada año en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidos (I.P.C.) certificado por el DANE.

PARAGRAFO SEGUNDO.- En el evento en que LA FIDUCIARIA tenga que iniciar cualquier acción para la defensa del presente contrato o de los bienes que lo componen, en desarrollo del mismo, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR pagará una comisión adicional equivalente a siete (7) salarios mínimos legales mensuales pagaderos mes vencido, independientemente de los gastos de defensa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS.- Los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del presente contrato al igual que los gastos de liquidación del mismo, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

El impuesto de timbre que se genere por la celebración del presente contrato, será de cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.



CERTIFICADO
DE GESTIÓN
DE LA CALIDAD

20



Fiduciaria de Occidente S.A.

Los gastos derivados de las escrituras de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS se cancelarán conforme a lo pactado en tales documentos por los ADQUIRENTES y el FIDEICOMISO, si es el caso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- CESION DE DERECHOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR podrán ceder, en todo o en parte este contrato, previa autorización por escrito de LA FIDUCIARIA, para lo cual deben informar los términos de la cesión y que el cesionario acepta los términos del presente convenio. Una vez LA FIDUCIARIA apruebe la cesión, dirigirá comunicación escrita al fideicomitente cedente en la que conste que ha tomado nota de ello, para que el mismo se entienda sustituido por el cesionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de modificar el contrato. En caso contrario, es decir que LA FIDUCIARIA no acepte la cesión, la misma no se entenderá perfeccionada, sin que por ello se genere ningún tipo de responsabilidad para LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración inicial de cuatro (4) años, prorrogable por acuerdo entre las partes por el término necesario para el desarrollo y culminación total del PROYECTO, sin que pueda exceder en ningún caso el plazo máximo de veinte (20) años, previsto por el artículo 1.230 del Código de Comercio. El mismo tiene un carácter irrevocable y en consecuencia no podrá darse por terminado, ni modificarse total o parcialmente de manera unilateral por FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR durante este lapso. Sin embargo el contrato se podrá dar por terminado anticipadamente si el PROYECTO es terminado en un tiempo inferior al pactado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- VALOR DEL CONTRATO: Para efectos fiscales, de acuerdo con las comisiones fiduciarias fijas, el valor de este contrato se estima en la suma de CIENTO UN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS (\$101'746.600,00) M/Cte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.- Serán causales de terminación del presente contrato las siguientes:

- a) Por haberse realizado plenamente sus fines.
- b) El mutuo acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA.
- c) Por la imposibilidad absoluta de realizar sus fines.
- d) La declaración judicial en firme mediante la cual la FIDUCIARIA se vea privada de la propiedad de los bienes fideicomitidos o del derecho a la restitución de los mismos.
- e) Por haber transcurrido el término máximo señalado por la ley, sin haberse cumplido la finalidad del FIDEICOMISO.
- f) Por el incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria.
- g) La firma por las partes de un nuevo contrato de Fiducia que sustituya el presente.
- h) Por las demás causales previstas en la ley.

Acaecida la terminación del contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones del mismo, y la gestión del fiduciario deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO atendiendo lo establecido en el presente contrato.



CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
El presente documento certifica que el sistema de gestión de la calidad de la entidad, en su totalidad, cumple con los requisitos establecidos en la norma ISO 9001:2000.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALTRETES DEL SECTOR...

[Firma manuscrita]

DOCUMENTO
DIGITALIZADO
131

Fiduciaria de Occidente S.A.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO: La liquidación de cada uno de los BLOQUES se llevará a cabo en forma independiente. De esta manera, una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las unidades resultantes de cada BLOQUE por parte del MANDATARIO GERENTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LA FIDUCIARIA procederá a liquidar el respectivo BLOQUE, o el FIDEICOMISO si se trata del último de ellos, atendiendo el siguiente trámite:

1. Liquidación de la obra a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con una rendición de cuentas acerca de los mayores o menores valores que resultaren con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO, así como la entrega de la documentación relacionada con el mismo a LA FIDUCIARIA.
2. Certificación expresa del MANDATARIO GERENTE acerca de la culminación del respectivo BLOQUE, en cuanto hace relación a cada UNIDAD INMOBILIARIA y del hecho de haberse cumplido en un todo con los planos y especificaciones aprobados.
3. Transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del correspondiente BLOQUE, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública a cada uno de los ADQUIRENTES que se encuentren totalmente a paz y salvo en el pago del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, y si fuere el caso, hubieren subrogado el CRÉDITO otorgado por el BANCO. Su entrega física la realizarán el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
4. Entrega de las zonas comunes por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR en calidad de Administrador Provisional, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO.
5. Aprobación de la liquidación del BLOQUE respectivo, y del FIDEICOMISO si es el caso, por parte del COMITÉ FIDUCIARIO.
6. Cancelación del gravamen hipotecario que pueda existir sobre los LOTES, correspondiente a los BLOQUES que se liquida.
7. Una vez aprobada esta liquidación, transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS a cada uno de los ADQUIRENTES, atendidos los pasivos del FIDEICOMISO, se transferirán al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las utilidades de la correspondiente BLOQUE, si las hubiere, en la parte que les corresponda y conforme a la prelación prevista en este contrato, y transferirá al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los demás bienes que quedaren en el FIDEICOMISO si se trata del último BLOQUE.
8. La FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la rendición final de cuentas de su gestión en el BLOQUE o en el FIDEICOMISO, si se trata de la última de ellas, dentro de los treinta (30) días siguientes a su liquidación, entendiéndose que quince (15) días después de dicha entrega, o quince (15) días después de haberse presentado por parte de LA FIDUCIARIA la última explicación que sea requerida sobre la misma, sin que se formulen observaciones por parte de cualquiera de los fideicomitentes, se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación del BLOQUE y en consecuencia extinguidas las obligaciones mutuas entre los fideicomitentes y LA FIDUCIARIA, nacidas en virtud de este contrato durante la ejecución del respectivo BLOQUE, y en el último de ellos se entenderá que el contrato ha terminado sin más actos o requisitos. Durante el período de la liquidación sólo procederán para LA FIDUCIARIA, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

CLAUSULA TRIGÉSIMA.- NOTIFICACIONES: Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

- LA FIDUCIARIA: Carrera 13 No. 27-47. Piso 9, Bogotá D.C.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALTRE TRES No. 3-4-191

Fiduciaria de Occidente S.A.

- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Cra. 7 No. 73-55 Piso 14, Bogotá, D.C.
- **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Cra. 7 No. 73-55 Piso 14, Bogotá, D.C.

Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a las otras, con quince (15) días de antelación, so pena de que se entienda validamente notificada mediante correo certificado remitido al sitio anterior registrado. Las comunicaciones dirigidas por las partes a LA FIDUCIARIA, deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello, según informe que sobre este hecho se le dé a LA FIDUCIARIA por escrito.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- DECLARACION DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACION.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR con la suscripción del presente documento, declaran bajo la gravedad de juramento que los fondos, que conforman el FIDEICOMISO provienen del giro ordinario de los negocios derivados de su objeto social y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a LA FIDUCIARIA con respecto a los activos que conforman el FIDEICOMISO, se obliga irrevocablemente a responder ante las mismas, relevando de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a LA FIDUCIARIA.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obligan en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que les sea solicitada por LA FIDUCIARIA para dar cumplimiento a lo previsto en el Capítulo 11 del Título Primero de la Circular Externa 007 de 1996 emitida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto. De la misma manera EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obligan a actualizar dicha información cuando menos en forma anual. En el evento que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR no suministren la información requerida por la FIDUCIARIA, con la suscripción del presente contrato se faculta a la FIDUCIARIA, para terminar unilateralmente el mismo en lo que respecta a la parte incumplida, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA 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, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo facultan a LA FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que los mismos tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- CLAUSULA COMPROMISORIA.- Toda diferencia o controversia relativa a este contrato se resolverá por un Tribunal de Arbitramento que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas: A) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado por las partes de

CONTRATO DE FIDUCIARIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALIENTE FRES NO 34-1991
Pág. 22 de 21



CERTIFICADO No. 2074
servicio: administración de fondos
comunes y mutualidad de
seguros: industria de
administración en sus
diversas modalidades y
servicios de gestión
Financiera D.C.
RUC-000 00111998

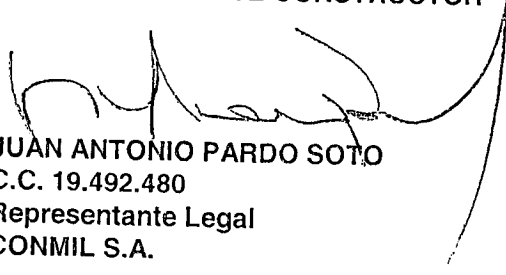
Fiduciaria de Occidente S.A.

común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el Arbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes. B) El Tribunal decidirá en derecho.

En constancia se firma el presente acuerdo en tres originales de igual valor probatorio, a los veintiocho (28) días del mes de noviembre de dos mil siete (2007).

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

LA FIDUCIARIA

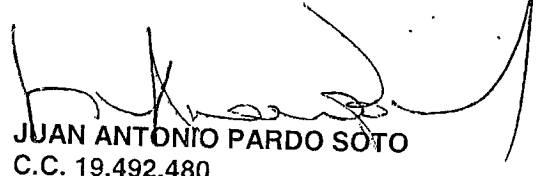

JUAN ANTONIO PARDO SOTO
C.C. 19.492.480
Representante Legal
CONMIL S.A.


ADRIANA PINZÓN ARANGUREN
C.C. 51'605.972 de Bogotá
Representante Legal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR


JUAN ANTONIO PARDO SOTO
C.C. 19.492.480
Representante Legal
PRODESA S.A.

JUAN ANTONIO PARDO SOTO, identificado como aparece al pie de mi firma, quien obra en nombre y representación de PRODESA PROYECTOS Y DESARROLLO S.A., sociedad comercial legalmente constituida conforme a las leyes colombianas, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente instrumento, manifiesto que acepto para mi representada las estipulaciones del presente contrato y en especial las obligaciones que se le asignan en virtud del mandato conferido por CONMIL S.A., para llevar a cabo las gestiones asignadas al MANDATARIO GERENTE.


JUAN ANTONIO PARDO SOTO
C.C. 19.492.480
Representante Legal
PRODESA S.A.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-1911
Pág. 20 de 21

134

252 439

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-1911

Entre los suscritos a saber, de una parte **ADRIANA CHAVARRO CALLEJAS**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 66'762.546 expedida en Palmira, quien actúa en su calidad de Vicepresidente Comercial y como tal Representante Legal de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2922 del 30 de septiembre de 1.991, de la Notaría 13 del Círculo de Bogotá y con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3614 del 4 de octubre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente documento, quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**, y de otra, **VERÓNICA DELGADO KLING**, ciudadana colombiana, mayor de edad, domiciliada en Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía número 51.671.961, obrando en nombre y representación de la sociedad **CONMIL S.A.**- sociedad colombiana, domiciliada en Bogotá, constituida a través de la escritura pública número cinco mil novecientos ochenta y ocho (5.988) del veintinueve (29) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se anexa, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **VERÓNICA DELGADO KLING** identificada previamente, obrando además en nombre y representación de la sociedad **PRODESA PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida conforme a las leyes colombianas, por escritura pública número cinco mil trescientos cuarenta y cinco (5.345) del primero (1) de Agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, hemos convenido en celebrar, como en efecto lo hacemos, el Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA No. 3-4-1911** celebrado mediante documento privado del 28 de noviembre de 2007, en adelante **EL CONTRATO**, modificación que se celebra con el fin de prever la posibilidad de que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pueda instruir al **BANCO** para que el **CRÉDITO** se desembolse en cuentas diferentes a las del **FIDEICOMISO**, con la obligación de destinar los recursos provenientes del **CRÉDITO** exclusivamente para el desarrollo del **PROYECTO**, y aportar al **FIDEICOMISO** las mejoras e inversiones realizadas en el **PROYECTO** con cargo a los recursos del **CRÉDITO**, motivo por el cual **EL CONTRATO** se modifica conforme a las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Modificar el literal e) del numeral 17 de la cláusula primera de **EL CONTRATO**, de tal manera que dicho numeral en adelante se lea así:

"CLAUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que aquí se establece: (...)

17. RECURSOS: Hace referencia al total de los recursos monetarios administrados por el **FIDEICOMISO** provenientes de: **A. Los recursos que aporte el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de las siguientes fuentes: a) Los recursos que aporte directamente; b) Las **PREVENTAS**; c) Las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción (cuentas AFC) de los **ADQUIRENTES**; d) Las

Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No. 3-4-1911

Pág. 1 de 2

25

DOCUMENTO
440

135

28/2/10

26

Fiduciaria de Occidente S.A.

sumas de dinero que por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los ADQUIRENTES giren directamente al FIDEICOMISO. e) Los provenientes del CRÉDITO, en los eventos en que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR imparta instrucción al BANCO al momento del desembolso para realizar su transferencia a las cuentas bancarias del FIDEICOMISO; f) Los rendimientos que los recursos puedan generar; g) Los que está obligado a entregar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para atender los pagos del FIDEICOMISO en el evento que el mismo cuente con recursos insuficientes para hacerlo, B. Los recursos monetarios que aporte el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, C. Los demás recursos que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO."

SEGUNDA: Modificar el numeral 23 de la cláusula sexta de EL CONTRATO, que en adelante tendrá el siguiente tenor.

"CLAUSULA SEXTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.- Son obligaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las siguientes: (...)

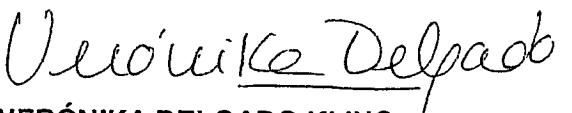
23. Contratar por su cuenta y en su propio nombre el CRÉDITO, e impartir al BANCO la instrucción de desembolso en cuentas bancarias del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o por cuenta de este en cuentas del FIDEICOMISO o de terceros proveedores del PROYECTO, obligándose a destinar los recursos del CRÉDITO única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, y debiendo aportar al FIDEICOMISO las mejoras que se realicen en los LOTES con cargo a tales recursos."

TERCERA.- Las demás cláusulas y términos de EL CONTRATO por no ser objeto de este Otrosí, permanecen sin modificación y surten plenos efectos entre las Partes.

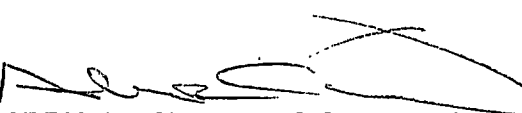
En constancia se firma el presente acuerdo en tres originales de igual valor probatorio, a los trece (13) días del mes de julio de dos mil diez (2010).

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

LA FIDUCIARIA

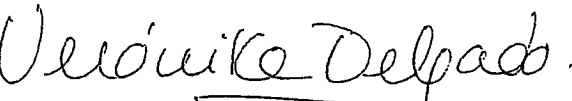

VERÓNICA DELGADO KLING

C.C. 51'671.961 de Bogotá
Representante Legal Suplente
CONMIL S.A.


ADRIANA CHAVARRO CALLEJAS

C.C. 66'762.546 de Palmira
Representante Legal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR


VERÓNICA DELGADO KLING

C.C. 51'671.961 de Bogotá
Representante Legal Suplente
PRODESA PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.

Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA ORIGINARIO DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES No 3-4-1911

Pág. 2 de 2

136

Digitalizado

444

CURADURIA URBANA N° 5 - Bogota, D.C.		No DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUAN REINALDO SUAREZ MEDINA - Curador Urbano (P)		08-5-3155	1
Licencia de Construcción N° 09-5-0562		FECHA DE RADICACIÓN	
		29-Dic-08	
FECHA EXPEDICION:	06 JUL 2009	FECHA EJECUTORIA:	21 JUL 2009

DIRECCIONES: KR 64 A 22 14-
EL CURADOR URBANO (P) # 5 DE BOGOTÁ, D.C. JUAN REINALDO SUAREZ MEDINA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS Y LA LEY 810 DE 2003, Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, CERRAMIENTO PARA DOS EDIFICACIONES EN 17 PISOS PARA MULTIFAMILIAR CON 102 UNIDADES DE VIVIENDA, 117 CUPOS DE PARQUEO PARA RESIDENTES Y 16 CUPOS PARA VISITANTES, CON CERRAMIENTO SOBRE EL ÁREA DEL ANTEJARDÍN EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES) KR 64 A 22 14 (ACTUAL) MATRÍCULA INMOBILIARIA NO 60C1627856, LOTE: 3 MANZANA: 11 URBANIZACIÓN: EL TRIUNFO II CIUDAD SALITRE, LOCALIDAD TEUSAQUILO, TITULAR(ES) CONMIL S.A. NIT 7 CC: 800200598-2 REP. LEGAL: ALVARO BERNAL CC: 91272831, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: ANDRÉS LONDOÑO BORDA (CÉDULA: 79153632 MATRÍCULA: 2570021054 CND DE CND), CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Decreto 324 de 2004	a. UPZ No:109 Ciudad Salitre Oriental	b. SN: 9	c. Usos: C.N	d. Edific.: C.N	04-4-0623 /04
1.3 ZON RIESGO	a. Remoción en Masa: NO APLICA	b. Inundación: NO APLICA			
1.4 MICRO ZONIFICACIÓN	3A Lacustre A (Oriental)				

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS	2.2 ESTACIÓN	2.3 SECTOR DEMANDA	2.5 USOS ESPECÍFICOS	2.6 Estrato				
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	UN	P.Res	V-Pub	Blc.	C	Vivienda Multifamiliar	EST-4
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO APLICA	102	117	15	0	2.4 SIS CONSTRUCTIVO		
							LOTEO INDIVIDUAL	

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	3.4 ÁREAS CONSTRUIDAS	O. Nueva	Reconoc.	Ampl.	SUBTOT	Adec.	Modif.	Reforzam.	TOT
SALITRE ALTO RESERVADO ETAPA I	Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2 ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M²)	Vivienda Bifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LOTE	Vivienda Multifamiliar	21,026.60	0.00	0.00	21,026.60	0.00	0.00	0.00	21,026.60
NO	Comercio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMI SÓTANO	Oficinas - Servicios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	Institucional - Dotacional	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	Industria	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3 TOTAL CONSTRUIDO	TOTAL INTERVENIDO:	21,026.60	0.00	0.00	21,026.60	0.00	0.00	0.00	21,026.60
LIBRE PRIMER PISO	GESTION ANTERIOR:				00.00	MT LINEALES DE CERRAMIENTO:			324.88
	TOTAL CONSTRUIDO:				21,026.60		N/A		00.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO			
a. No. PISOS HABITABLES	a. TIPOLOGÍA	a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA EN METROS	b. AISLAMIENTOS	0 Mts. POR: N/A			
c. SÓTANOS	a. LATERAL	N/A			
d. SEMISÓTANO	b. LATERAL 2(*)	b. CERRAMIENTO			
e. No. EDIFICIOS	c. POSTERIOR	SI			
f. ETAPAS CONSTRUCCION	d. POSTERIOR 2(*)	Mts	324.88	ALTURA	1.8 ML
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A		c. VOLADIZO	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	f. EMPATES Y PATIOS	N/A	X	N/A	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	g. OTROS	N/A		d. RETROCESOS	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN				N/A	

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	4.5 ESTRUCTURAS
DESTINACIÓN	TIPO CIMENTACIÓN: PIOTES - VIGAS - PLACA
USOS RECREATIVAS	GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCT.: BAJO
SERVICIOS COMUNALES	MÉTODO DE DISEÑO: RESISTENCIA ULTIMA
ESTACION. ADICIONALES	ANÁLISIS SÍSMICO: FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Documento	Cant		
Copia Impresa Proyecto / P	21	Plano Estructurales	83
Estudio Geotécnico / Estudio	2	Memoria De Cálculos Estruct	5

6. PRECISIONES

EL PREDIO POSEE CONTROL AMBIENTAL DE 10 M, POR DG. 22 A DE ACUERDO A PLANO URBANISTICO CU5-TEU/4-11.

SE REALIZO ESTUDIO DE EFECTOS LOCALES.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA APROBACION DE CURADURIA NO ES VALIDACION A LAS CALIDADES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO.

VIGENCIA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUTORIA.

7. INFORMACION SOBRE IMPUESTOS

No. Impuesto	Fecha	Valor	Tipo
14007040065869	23-Jun-09	\$308,566,000	Delineación

IMPUESTO DE PLUSVALIA: PREDIO NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

Firma Curador Urbano (P) N° 5	Profesional Responsable	Ingeniero
	 VITTORIA PERLA NICOLINI M. P. N° 25700-13791CND	 CAMILA CASTELL CORDOBA M. P. N° 25202-69029CND

EL TITULAR DE LA LICENCIA ESTÁ OBLIGADO A MANTENER EN LA OBRA LA LICENCIA Y LOS PLANOS APROBADOS Y A PRESENTARLOS CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.
CURADURIA URBANA N° 5 - JUAN REINALDO SUAREZ MEDINA CURADOR URBANO (P) - AUTOP NORTE 97-80 - Info@curaduria5bogota.com

02-02-09

28

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Dec. 564 de 2006).
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Dec. 564 de 2006).
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del Dec. 564 de 2006.
5. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sísmo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
6. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sísmo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
10. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Dec. 1140 de 2003.
11. Prever instrumentación sísmica (acelerógrafos digitales), aprobada por Ingeominas y localizada bajo responsabilidad del Ingeniero Estructural, en las edificaciones de más de treinta mil (30.000) metros cuadrados de área construida y que tengan entre cinco (5) y quince (15) pisos. NSR-98.
12. Tomar las previsiones establecidas contra ruido en los predios ubicados en los límites establecidos por el DAMA. Resolución 1198/98 DAMA.
13. Mitigar los riesgos en los inmuebles destinados a vivienda que se ubiquen en zonas de amenaza según los procedimientos y medidas establecidos. Res. 384/00 DPAE, Res. 960/00 Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
14. Contar con la respectiva autorización por parte de la Alcaldía Local para el planteamiento de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. Acuerdo 01/98 y Acuerdo 12/00 Alcaldía Mayor de Bogotá.
15. Cumplir las Normas vigentes para el diseño y la construcción de andenes y espacios públicos de circulación peatonal del D.C. Decreto 602/07.
16. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a régimen de Propiedad Horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01.
17. Las intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. Resolución 591/02 IDU.
18. Esta Licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
19. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción. (Arts. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 1713/02 (modificado por los Decretos 1505/03, 1140/03 y 838/05).
20. Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Decreto 602/07 (Cartilla de Andenes), Res 591/02 (Excavación) y Código de Policía (Manejo de escombros).
21. Cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. (Res 18 0468 02-Abr-07).
22. Dar cumplimiento de las normas del MUAP (Manual de Alumbrado Público).
23. Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
24. Art. 54 - Deberá instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m) por ochenta centímetros (80 cm), localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Dec. 564 de 2006).
25. Las edificaciones que se señalan en cada UPZ deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto nacional 948 de 1.995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1.983 del Ministerio de Salud.
26. De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2.008: Los titulares del Impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del mismo, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2.008.
27. ACUERDO 20 DE 1995. Deberá cumplirse con las normas de diseño de las edificaciones. Título B: requisitos de resistencia y protección contra el fuego, y características de los medios de evacuación. Título D: requisitos para los sistemas de detección y extinción de incendios.
28. DECRETO 2150 DE 1995. Cumplimiento de obligaciones. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras. (Art. 60).
29. LEY 400 DE 1997. La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. (Literal A.1.5.1. Decreto 033 de 1998). Título J: requisitos de protección contra el fuego en edificaciones. Título K: seguridad, confort y requisitos complementarios.

CURADURIA URBANA 3

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION N° 1009-5-0562
 14 OCT 2010 27 OCT 2010 21 JUL 2011

FECHA DE RADICACION	PAGINA
10-3-1432	1
FECHA DE RADICACION	
08 JUL 2010	

La Curadora Urbana N° 3 de Bogotá D.C. Adriana López Moncayo, en ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de Julio 16 de 1997 y el Decreto 1409 de 2010, y en consideración de la solicitud de modificación de la licencia de construcción N° 1009-5-0562, radicada en la Curaduría Urbana N° 3 de Bogotá D.C., por el señor Andrés Londoño Borda, propietario del predio urbano N° 41, localizado en la dirección KR 24A 22A 47 ACT 10, Chipitá AA 6187 AX FZ, Matricula Inmobiliaria 1500-766501 de la localidad de Teusaquillo, para permitir algunas modificaciones en el diseño de las ETAPAS 1 y 2 de la vivienda denominada SALITRE ALTO RESERVADO, la cual consta de una edificación (torre) en 17 pisos de altura y 2 sótanos para 5 unidades de vivienda multifamiliar (No VIS) con 83 cupos de parqueo privado. Los demás aspectos relacionados con el estacionamiento fueron previstos en las ETAPAS 1 y 2 del proyecto. Se aprueba la modificación de los planos que contienen la información de Propiedad Horizontal de las ETAPAS 1 y 2 del proyecto, se aprueban los planos y el cuadro de áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal correspondiente a la ETAPA 3 del proyecto. Los demás aspectos contenidos en la licencia de construcción N° LC 09-5-0562 de julio 6 de 2009 y sus posteriores modificaciones de fechas febrero 3 y junio 11 de 2010, se mantienen. Propietarios: CONMILSA ACTUANDO COMO FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 32-10111 SALITRE. TRES: identificación 800200598-2. Constructor responsable: ANDRÉS LONDOÑO BORDA (Cédula 179153632 Matrícula 2570021054 CND). Urbanización: EL TRIUNFO SEGUNDO Manzana ET 3 lote 11-33 con las siguientes características básicas:

PROYECTO DECRETADO 2004	a. UPZ N° 109 (Salitre Oriental)	b. SECTOR NORMATIVO: 9	c. USOS: UNICO	d. EDIFIC.: UN
AREA ACTIVIDADES	RESIDENCIAL	ZONA DE USO RESIDENCIAL GENERAL		
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION	ZONA DE USO URBANISTICA		
RIESGO	Remoción en Masa: No	Inundación: No		

2.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: SALITRE ALTO RESERVADO ETAPAS 1, 2 Y 3

DESCRIPCION USO	ESCALA	Nº UNIDADES	PRIV/RESID.	VISIT./PUBLICOS	DEMANDA
Vivienda Multifamiliar		51	83	0	
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:	255	605	36	

ITEM	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
1. CTE	9555.44								
2. SOTANO (S)	18318.35								
3. SEMISOTANO	NO PLANTEA								
4. PRIMER PISO	2674.61								
5. PISOS RESTANTES	30821.62								
6. TOTAL CONSTRUCCION	49.834.58								
7. LIBRE PRIMER PISO	7.080.83								

ITEM	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
1. No PISOS HABITABLES	17								
2. ALTURA MAX EN METROS	48.24								
3. SOTANOS	2								
4. SEMISOTANO	NO PLANTEA								
5. No EDIFICIOS	8								
6. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	No								
7. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No								
8. INDICE DE OCUPACION	NO APLICA								
9. INDICE DE CONSTRUCCION	NO APLICA								
10. DESTINACIONES COMUNALES PRIVADAS									
11. ZONAS RECREATIVAS	148.54								
12. SERVICIOS COMUNALES	36.55								
13. ESTACIONAM. ADICIONALE	10								

Se mantienen las obligaciones y precisiones propias del proyecto, contenidas en la licencia de construcción N° LC 09-5-0562 de julio 6 de 2009 y sus posteriores modificaciones de fechas febrero 3 y junio 11 de 2010. De acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 324 de 2004, en la UPZ N° 109 CIUDAD SALITRE ORIENTAL, no se configuran hechos generadores de plusvalía.

La modificación que se propone NO AMPLIA el plazo de vigencia de la licencia.

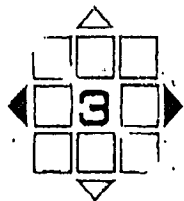
Se informa sobre el pago de impuestos.

Contra el presente acta administrativa procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación.

Imputación de multa N° 1478000014818 del 14-oct-10 (\$140.685.000)

APROBACION CURADURIA URBANA 3 - ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
				Adriana López Moncayo



CURADURÍA URBANA 3
ARG. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Doc. 14/ 446
Digit. 2011

Referencia: Expediente 11-3-1645

RESOLUCIÓN No. RES 11-3-0568 28 JUN 2011

3

Por la cual se concede prórroga por una sola vez al término de vigencia de la Licencia de Construcción No. LC 09-5-0562 del 6 de Julio de 2009, expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá para el predio ubicado en la KR 64 A 22 14 (actual), Urbanización El Triunfo Segundo de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

EL CURADOR URBANO 3 (E) DE BOGOTÁ D.C.
Arg. NÉSTOR ENRIQUE CRUZ BANOY

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 y 812 de 2003, el Decreto Nacional 1469 de 2010 y los Decretos Distritales 527 de 2006 y 228 de 8 de Junio de 2011 y,

CONSIDERANDO

Que para el predio ubicado en la KR 64 A 22 14 (actual), Urbanización El Triunfo Segundo de la Alcaldía Local de Teusaquillo, la Curaduría Urbana 5 de Bogotá expidió a la sociedad CONMIL S.A. ACTUANDO COMO FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 3-4-1911 SALITRE TRES con NIT. 800200598-2 representada legalmente por el señor LUIS FERNANDO REINA PERILLA identificado con la cédula de ciudadanía No. 79649564, la Licencia de Construcción No. LC 09-5-0562 del 6 de Julio de 2009, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el día 21 de Julio de 2009.

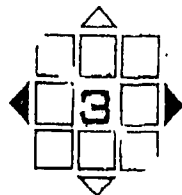
Que la citada licencia de construcción fue objeto de modificaciones de fechas febrero 3, junio 11 y Octubre 14 de 2010.

Que el Señor LUIS FERNANDO REINA PERILLA actuando en calidad de representante legal de la sociedad CONMIL S.A. ACTUANDO COMO FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 3-4-1911 SALITRE TRES, presentó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No. 11-3-1645 del 23 de Junio de 2011, solicitud de prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción No. LC 09-5-0562 del 6 de Julio de 2009.

Que el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010, vigente al momento de radicación de la presente solicitud, en su Artículo 47 establece que las licencias de construcción podrán prorrogarse por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, formulando la solicitud dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Constructor Responsable certifique la iniciación de las obras.

Calle 97 No. 13-55 PBX: 63513050 - Telefax: 256 0443 Bogotá D.C. Colombia
www.curaduria3bogota.com





CURADORA URBANA 3
ARG. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

28 JUN 2011 Continuación Resolución No. 11-3-0568

Por la cual se concede prórroga por una sola vez al término de vigencia de la Licencia de Construcción No. LC-09-5-0562 del 6 de Julio de 2009, expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá para el predio ubicado en la KR-64 A 22 14 (actual), Urbanización El Triunfo Segundo de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 47 del Decreto 1469 del 30 de abril de 2010, antes citado, la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley y el Arquitecto ANDRÉS LONDOÑO BORDA identificado con la cédula de ciudadanía No. 79153632 y portador de la Matrícula Profesional No. 2570021054 CND, en calidad de Constructor Responsable de la citada licencia, certificó mediante escrito anexo al expediente que las obras autorizadas mediante la Licencia de Construcción No. LC 09-5-0562 del 6 de Julio de 2009 y sus modificaciones, se iniciaron en Junio de 2011.

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano 3 (E) Arq. NESTOR ENRIQUE CRUZ BANOY.

RESUELVE

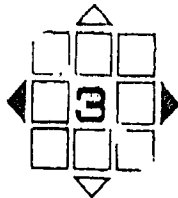
ARTÍCULO 1° Conceder a la sociedad CONMIL S.A. ACTUANDO COMO FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 3-4-1911 SALITRE TRES con NIT 800200598-2 representada legalmente por el señor LUIS FERNANDO REINA PERILLA identificado con la cédula de ciudadanía No. 79649564, la prórroga al término de vigencia de Licencia de Construcción LC 09-5-0562 del 6 de Julio de 2009, expedida por esta Curaduría Urbana para el predio ubicado en la KR 64 A 22 14 (actual), Urbanización El Triunfo Segundo de la Alcaldía Local de Teusaquillo, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, ejecutoriada el día 21 de Julio de 2009, según lo establecido en el Artículo 47 del Decreto 1469 de 2010.

PARAGRAFO: Hace parte de la presente Resolución la certificación de iniciación de obras presentada por el Constructor Responsable. (Artículo 47 del Decreto 1469 de 2010).

ARTÍCULO 2° La presente prórroga rige a partir del 22 de Julio de 2011.

ARTÍCULO 3° Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Construcción No. LC 09-5-0562 del 6 de Julio de 2009 y sus modificaciones de fechas febrero 3, junio 11 y Octubre 14 de 2010, se mantienen vigentes y no se modifican.





CURADORA URBANA 3
ARG. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

143
448
DOC
DIGITAL
278

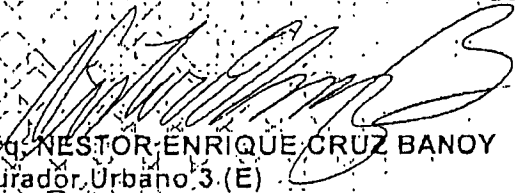
Continuación Resolución No. 11-3-0568

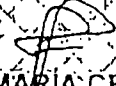
Por la cual se concede prórroga por una sola vez al término de vigencia de la Licencia de Construcción No. LC-09-5-0562 del 6 de Julio de 2009, expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá para el predio ubicado en la KR-64 A 22 14 (actual), Urbanización El Triunfo Segundo de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

ARTÍCULO 4º La presente Resolución debe notificarse en los términos del Decreto-Ley 01 de 1984 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación (Artículo 51 del Código Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los **28 JUN 2011**


Arq. NESTOR ENRIQUE CRUZ BANOY
Curador Urbano 3 (E)


MARÍA CRISTINA ARENAS GUEVARA
Directora Jurídica

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los **15 JUL 2011**



Certificación Catastral

Radicación No. W-1157125

Fecha: 17/10/2019

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	HECTOR ALFONSO BARRERO MARTINEZ	C	7265	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	3150	1965-06-05	BOGOTÁ	05	050C01140161

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 84 27 22 - Código Postal: 111211.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

CL 84 27 26

Dirección(es) anterior(es):

DG 84 30 22, FECHA: 2006-09-07

Código de sector catastral:

007401 09 02 000 00000

CHIP: AAA0086HRDM

Cedula(s) Catastra(es)
D84 T27 34

Número Predial Nal: 110010174120100090002000000000

Destino Catastral : 01 RESIDENCIAL

Estrato : 4 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2) **Total área de construcción (m2)**
189.2 241.24

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	529,645,000	2019
1	510,964,000	2018
2	464,618,000	2017
3	463,807,000	2016
4	454,083,000	2015
5	401,741,000	2014
6	344,007,000	2013
7	265,310,000	2012
8	226,903,000	2011
9	208,061,000	2010

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Expedida, a los 17 días del mes de Octubre de 2019 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

Ligia Gonzalez
LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **504D8D9DC521**.



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

Certificado generado con el Pin No: 190910282823414646

Nro Matrícula: 50C-1812750

Página 1

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 04:31:19 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: 10-05-2011 RADICACIÓN: 2011-33932 CON: ESCRITURA DE: 14-04-2011

CODIGO CATASTRAL: AAA0239DRCXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 02174 de fecha 30-03-2011 en NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. GARAJE 354 con area de 12.40MTS.2 con coeficiente de 0.014% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984) POR ESCRITURA 226 DEL 25-01-2012 NOT. 72 DE BOGOTA SE MODIFICO EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD EN: 0.008%

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES 3-4-1911 ORDENO ADICION REGIMEN P.H. POR ESCRITURA 2174 DEL 03-03-2011 NOTARIA 72 DE BOGOTA. A LA CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ORDENADO POR ESCRITURA 10566 DEL 03-09-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1768501 QUE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE 3-4-191. EFECTUO EN GLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENO LOS CUALES LOS ADQUIRIO ASI: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-EL TRIUNFO II ETAPA POR ESCRITURA 4062 DEL 10-12-2007 NOTARIA 11 DE BOGOTA. ESTA EFECTUO DESENGLOBE POR ESCRITURA 11322 DEL 22-08-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA DE FIDUCIARIA UNION S.A. FIDUMIN S.A. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL. TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA DE BAVARIA S.A. POR ESCRITURA 1696 AL 21-07-2005 NOTARIA 11 D BOGOTA. ESTA CONSTITUYO URBANIZACION EL TRIUNFO SEGUNDO II ETAPA POR ESCRITURA 873 DEL 28-04-2005, NOTARIA 11 DE BOGOTA REGISTRADO EL 24-05-2005 AL FOLIO 1627856 QUE LA SOCIEDAD BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES FENICIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1067 DEL 26-05-1999 NOTARIA 7 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25-06-1999 AL FOLIO 05C-107518 ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMPA/IA COLOMBIANA INDUSTRIAS E INVERSIONES S.A. COLINA (ANTES CERVECERIAS BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A.) POR ESCRITURA 7315 DEL 07-11-1984 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA COMPA/IA ADQUIRIO POR COMPRA DEL 50% A LA COMPA/IA IMPORTACIONES Y DISTRIBUCIONES SAMPAC S.A. POR ESCRITURA 967 DEL 28-02-1993 NOTARIA 1 DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON CERVECERIA BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A. A ALVARO Y ENRIQUE GOMEZ HURTADO Y ALBERTO ULLOA POR ESCRITURA 2085 DEL 24-06-1965 NOTARIA 1 DE BOGOTA. OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR ESCRITURA 4062 DEL 10-12-2007 NOTARIA 11 DE BOGOTA, ESTA EFECTUO LOTEEO POR ESCRITURA 11322 DEL 22-08-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 29-28-2007 AL FOLIO 1692552. FIDUCIARIA OCCIDENTE ADQUIRIO POR FUSION DE FIDUCIARIA UNION S.A.-FIDUNION S.A. POR ESCRITURA 13614 DEL 05-10-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 1627856, ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA) DE BAVARIA S.A. POR ESCRITURA 1695 DEL 27-07-2005 NOTARIA 11 DE BOGOTA, ESTA CONSTITUYO URBANIZACION POR MEDIO DE LA ESCRITURA 873 DEL 28-04-2005 DE LA NOTARIA 11 DE BOGOTA.....QUE LA SOCIEDAD BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES FENICIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1067 DEL 26-05-1999 NOTARIA 7 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25-06-1999 AL FOLIO 05C-107518 ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMPA/IA COLOMBIANA INDUSTRIAS E INVERSIONES S.A. COLINA (ANTES CERVECERIAS BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A.) POR ESCRITURA 7315 DEL 07-11-1984 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA COMPA/IA ADQUIRIO POR COMPRA DEL 50% A LA COMPA/IA IMPORTACIONES Y DISTRIBUCIONES SAMPAC S.A. POR ESCRITURA 967 DEL 28-02-1993 NOTARIA 1 DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON CERVECERIA BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A. A ALVARO Y ENRIQUE GOMEZ HURTADO Y ALBERTO ULLOA POR ESCRITURA 2085 DEL 24-06-1965 NOTARIA 1 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 64A 22 12 GJ 354 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 64A #22-14 GARAJE 354 CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO.R.P.H.

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

50C - 1768501



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

Certificado generado con el Pin No: 190910282823414646

Nro Matrícula: 50C-1812750

Pagina 2

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 04:31:19 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: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 001 Fecha: 03-01-2008 Radicación: 2008-384**

Doc: ESCRITURA 4062 del 10-12-2007 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA

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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A."FIDUOCCIDENTE S.A." COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE III
3-4 1911

A: BAVARIA S.A

**SUPERINTENDENCIA^X
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
NIT# 8600052246
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-10-2009 Radicación: 2009-110578

Doc: ESCRITURA 8124 del 15-10-2009 NOTARIA 72 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.FIDUOCCIDENTE S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO S.A.DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE III 3-4-
1911

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-01-2010 Radicación: 2010-8165

Doc: ESCRITURA 9867 del 09-12-2009 NOTARIA 72 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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III NO. 3-4-1911.

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-11-2010 Radicación: 2010-113819

Doc: ESCRITURA 10566 del 16-09-2010 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
"CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO Y DETERMINACION DE LA PRIMERA (1) FASE DE LA I ETAPA Y DE LA PRIMERA (1) FASE DE
LA II ETAPA."

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE III NO. 3-4 1911

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-04-2011 Radicación: 2011-33932

Doc: ESCRITURA 02174 del 30-03-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE E.P.#10566 DE 16-09-
2010 NOT. 72 BTA. ADICION: II FASE(I ETAPA),II FASE(II ETAPA) Y I FASE(III ETAPA)CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO.



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

Certificado generado con el Pin No: 190910282823414646

Nro Matrícula: 50C-1812750

Pagina 3

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 04:31:19 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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III #3-4-1911 NIT. 8300540762

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-09-2011 Radicación: 2011-86655

Doc: ESCRITURA 6494 del 08-09-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION " ESCRITURA (2174) DE 30-03-2011 NOT 72 BTA EN EL PARAG 1 DEL ART.8 Y ART.23 EN CUANTO A QUE EL AREA DEL LOTE DESTINADA A NIVEL DEL PRIMER PISO PARA LA Y II ETAPAS ES DE (6.984.46 M2)..SE CORRIGE TABLA DE COEFICIENTES PROVISIONALES."

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES NO.3-4-1911

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-01-2012 Radicación: 2012-1525

Doc: ESCRITURA 10993 del 20-12-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION "A ESC-(10.566) NOT 72 DE BTA ESC-2714 DE 30-03-2011 NOT 72 BTA ESC-6494 DE 08-09-2011 NOT 72 DE BTA. EN CUANTO A QUE DESCRIBIR CABIDA Y LINDEROS DE LOS APT 101 102 103 TORRE 4 APT 101 102 103 TORRE 5 //ACLARA EL ACCESO AL DEP 217".-

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES NO. 3-4-1911

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-02-2012 Radicación: 2012-17882

Doc: ESCRITURA 0226 del 25-01-2012 NOTARIA 72 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL "DE LA TERCERA (3) FASE DE LA I ETAPA Y LA SEGUNDA (2) FASE DE LA III ETAPA, QUEDANDO ASI EL CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO COMPLETAMENTE EN TODAS SUS ETAPAS".

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES 3-4-1911

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-09-2012 Radicación: 2012-81655

Doc: ESCRITURA 3199 del 27-07-2012 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,961,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTROS

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. QUIEN ACTUA UNICA YT EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III 3-4-1911 NIT 8300540762



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

Certificado generado con el Pin No: 190910282823414646

Nro Matrícula: 50C-1812750

Pagina 4

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 04:31:19 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 010 Fecha: 03-09-2012 Radicación: 2012-81655

Doc: ESCRITURA 3199 del 27-07-2012 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$366,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III 3-4-1911 NIT
8300540762

A: GONZALEZ JIMENEZ ALIRIO

A: URRIAGO URRIAGO ROSALBA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

CC# 79372780 X

CC# 52498812 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-4686

Fecha: 10-03-2015

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-599991

FECHA: 10-09-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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

Certificado generado con el Pin No: 190910889923385288

Nro Matrícula: 50C-1812749

Página 1

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 09:30:30 AM

"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: 10-05-2011 RADICACIÓN: 2011-33932 CON: ESCRITURA DE: 14-04-2011

CODIGO CATASTRAL: AAA0239DRBRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 02174 de fecha 30-03-2011 en NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. GARAJE 353 con area de 12.34MTS.2 con coeficiente de 0.014% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). POR ESCRITURA 226 DEL 25-01-2012 NOT: 72 DE BOGOTA. SE MODIFICÓ EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD EN: 0.008%

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE RES 3-4-1911 ORDENADO ADICION REGIMEN P.H. POR ESCRITURA 2174 DEL 03-03-2011 NOTARIA 72 DE BOGOTA. A LA CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ORDENADO POR ESCRITURA 10566 DEL 16-09-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1768501 QUE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDU OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE 3-4-1911. EFECTUO ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENO LOS CUALES LOS ADQUIRO ASI: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA- EL TRIUNFO II ETAPA POR ESCRITURA 4062 DEL 10-12-2007 NOTARIA 11 DE BOGOTA, ESTA EFECTUO DESENGLOBE POR ESCRITURA 11322 DEL 22-08-2007 NOTARI A29. ESTE EFECTUO CAMBIO DE RAZON SOCIAL POR FUSION MEDIANTE ESCRITURA 13336 DEL 02-10-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA DE FIDUCIARIA UNION S.A, FIDUMIN S.A. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUION DE FIDUCIA MERCANTIL, TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA DE BAVARIA S.A. POR ESCRITURA 1696 AL 21-07-2005 NOTARIA 11 D BOGOTA. ESTA CONSTITUYO URBANIZACION EL TRIUNFO SEGUNDO II ETAPA POR ESCRITURA 873 DEL 28-04-2005, NOTARIA 11 DE BOGOTA REGISTRADO EL 24-05-2005 AL FOLIO 1627856 QUE LA SOCIEDAD BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES FENICIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1067 DEL 26-05-1999 NOTARIA 7 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25-06-1999 AL FOLIO 05C-107518 ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMPA/IA COLOMBIANA INDUSTRIAS E INVERSIONES S.A. COLINA (ANTES CERVECERIAS BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A.) POR ESCRITURA 7315 DEL 07-11-1984 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA COMPA/IA ADQUIRIO POR COMPRA DEL 50% A LA COMPA/IA IMPORTACIONES Y DISTRIBUCIONES SAMPAC S.A. POR ESCRITURA 967 DEL 28-02-1993 NOTARIA 1 DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON CERVECERIA BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A. A ALVARO Y ENRIQUE GOMEZ HURTADO Y ALBERTO ULLOA POR ESCRITURA 2085 DEL 24-06-1965 NOTARIA 1 DE BOGOTA. OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR ESCRITURA 4062 DEL 10-12-2007 NOTARIA 11 DE BOGOTA, ESTA EFECTUO LOTEEO POR ESCRITURA 11322 DEL 22-08-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 29-28-2007 AL FOLIO 1692552. FIDUCIARIA OCCIDENTE ADQUIRIO POR FUSION DE FIDUCIARIA UNION S.A.-FIDUNION S.A. POR ESCRITURA 13614 DEL 05-10-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 1627856, ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA) DE BAVARIA S.A. POR ESCRITURA 1695 DEL 27-07-2005 NOTARIA 11 DE BOGOTA, ESTA CONSTITUYO URBANIZACION POR MEDIO DE LA ESCRITURA 873 DEL 28-04-2005 DE LA NOTARIA 11 DE BOGOTA.....QUE LA SOCIEDAD BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES FENICIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1067 DEL 26-05-1999 NOTARIA 7 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25-06-1999 AL FOLIO 05C-107518 ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMPA/IA COLOMBIANA INDUSTRIAS E INVERSIONES S.A. COLINA (ANTES CERVECERIAS BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A.) POR ESCRITURA 7315 DEL 07-11-1984 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA COMPA/IA ADQUIRIO POR COMPRA DEL 50% A LA COMPA/IA IMPORTACIONES Y DISTRIBUCIONES SAMPAC S.A. POR ESCRITURA 967 DEL 28-02-1993 NOTARIA 1 DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON CERVECERIA BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A. A ALVARO Y ENRIQUE GOMEZ HURTADO Y ALBERTO ULLOA POR ESCRITURA 2085 DEL 24-06-1965 NOTARIA 1 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 64A 22 12 GJ 353 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 64A #22-14 GARAJE 353 CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO.R.P.H.

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

50C - 1768501



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

Certificado generado con el Pin No: 190910889923385288

Nro Matrícula: 50C-1812749

Pagina 2

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 09:30:30 AM

**"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: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ ***** Nro 001 Fecha: 03-01-2008 Radicación: 2008-384

Doc: ESCRITURA 4062 del 10-12-2007 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA

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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A."FIDUOCCIDENTE S.A." COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE III 3-4 1911

A: BAVARIA S.A

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

NIT# 8600052246

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-10-2009 Radicación: 2009-110578

Doc: ESCRITURA 8124 del 15-10-2009 NOTARIA 72 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLÖBE: 0919 ENGLÖBE

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.FIDUOCCIDENTE S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO S.A.DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE III 3-4-1911

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-01-2010 Radicación: 2010-8165

Doc: ESCRITURA 9867 del 09-12-2009 NOTARIA 72 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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III NO. 3-4-1911.

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-11-2010 Radicación: 2010-113819

Doc: ESCRITURA 10566 del 16-09-2010 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO Y DETERMINACION DE LA PRIMERA (1) FASE DE LA I ETAPA Y DE LA PRIMERA (1) FASE DE LA II ETAPA."

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE III NO. 3-4 1911

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-04-2011 Radicación: 2011-33932

Doc: ESCRITURA 02174 del 30-03-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE E.P.#10566 DE 16-09-2010 NOT. 72 BTA. ADICION: II FASE(I ETAPA),II FASE(II ETAPA) Y I FASE(III ETAPA)CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO.



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

Certificado generado con el Pin No: 190910889923385288

Nro Matrícula: 50C-1812749

Página 3

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 09:30:30 AM

**"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 última página

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III #3-4-1911 NIT. 8300540762

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-09-2011 Radicación: 2011-86655

Doc: ESCRITURA 6494 del 08-09-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION " ESCRITURA (2774) DE 30-03-2011 NOT 72 BTA EN EL PARAG 1 DEL ART.8 Y ART.23 EN CUANTO A QUE EL AREA DEL LOTE DESTINADA A NIVEL DEL PRIMER PISO PARA LA I Y II ETAPAS ES DE (6.984.46 M2)..SE CORRIGE TABLA DE COEFICIENTES PROVISIONALES."

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES NO. 3-4-1911

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-01-2012 Radicación: 2012-1525

Doc: ESCRITURA 10993 del 20-12-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION "A ESC-(10.566) NOT 72 DE BTA ESC-2714 DE 30-03-2011 NOT 72 BTA ESC-6494 DE 08-09-2011 NOT 72 DE BTA. EN CUANTO A QUE DESCRIBIR CABIDA Y LINDEROS DE LOS APT 101 102 103 TORRE 4 APT 101 102 103 TORRE 5 //ACLARA EL ACCESO AL DEP 217".-

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES NO. 3-4-1911

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-02-2012 Radicación: 2012-17882

Doc: ESCRITURA 0226 del 25-01-2012 NOTARIA 72 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL "DE LA TERCERA (3) FASE DE LA I ETAPA Y LA SEGUNDA (2) FASE DE LA III ETAPA, QUEDANDO ASI EL CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO COMPLETAMENTE EN TODAS SUS ETAPAS".

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES 3-4-1911

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-09-2012 Radicación: 2012-81655

Doc: ESCRITURA 3199 del 27-07-2012 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,961,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTROS

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. QUIEN ACTUA UNICA YT EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III 3-4-1911 NIT 8300540762



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

Certificado generado con el Pin No: 190910889923385288

Nro Matrícula: 50C-1812749

Pagina 4

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 09:30:30 AM

"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 010 Fecha: 03-09-2012 Radicación: 2012-81655

Doc: ESCRITURA 3199 del 27-07-2012 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$366,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III 3-4-1911 NIT
8300540762

A: GONZALEZ JIMENEZ ALIRIO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

CC# 79372780 X

A: URRIAGO URRIAGO ROSALBA

& REGISTRO

CC# 52498812 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-4686

Fecha: 10-03-2015

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-597525

FECHA: 10-09-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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

Certificado generado con el Pin No: 190910383223412460

Nro Matrícula: 50C-1839262

Página 1

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 03:50:02 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: 16-03-2012 RADICACIÓN: 2012-17882 CON: ESCRITURA DE: 27-02-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0239EYDMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 0226 de fecha 25-01-2012 en NOTARIA 72 de BOGOTA DEPOSITO 187 con area de 4.22 M2 DE AREA PRIVADA (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES 3-4-1911 ORDENO ADICION REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA TERCERA (3) FASE DE LA I ETAPA Y LA SEGUNDA (2) FASE DE LA II ETAPA. ESTA ORDENO ACLARACION POR ESCRITURA 494 DEL 08-09-2011 NOT. 72 DE BOGOTA, A LA ESCRITURA 2174 DEL 30-03-2011 NOT. 72 DE BTA. POR LA CUAL SE ORDENO ADICION R.P. IGUALMENTE ORDENO ACLARACION POR ESCRITURA 10993 DEL 20-12-2011 NOT. 72 DE BTA. A LA ESCRITURA 10566 DEL 16-09-2010 NOT. 72 DE BTA. POR LA CUAL SE ORDENO CONSTITUCION REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. ORDENO ENGLOBE POR ESCRITURA 8124 DEL 15-10-2009 NOT. 72 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 1768501. QUE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE 3-4-191. EFECTUO ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENO LOS CUALES LOS ADQUIRIO ASI: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA- EL TRIUNFO II ETAPA POR ESCRITURA 4062 DEL 10-12-2007 NOTARIA 11 DE BOGOTA, ESTA EFECTUO DESENGLOBE POR ESCRITURA 11322 DEL 22-08-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA, ESTA EFECTUO CAMBIO DE RAZON SOCIAL POR FUSION MEDIANTE ESCRITURA 13336 DEL 02-10-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA DE FIDUCIARIA UNION S.A, FIDUMIN S.A. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA DE BAVARIA S.A. POR ESCRITURA 1696 DEL 21-07-2005 NOTARIA 11 DE BOGOTA. ESTA CONSTITUYO URBANIZACION EL TRIUNFO SEGUNDO II ETAPA POR ESCRITURA 873 DEL 28-04-2005, NOTARIA 11 DE BOGOTA REGISTRADO EL 24-05-2005 AL FOLIO 1627856 QUE LA SOCIEDAD BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES FENICIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1067 DEL 26-05-1999 NOTARIA 7 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25-06-1999 AL FOLIO 05C-107518 ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMPA/IA COLOMBIANA INDUSTRIAS E INVERSIONES S.A. COLINA (ANTES CERVECERIAS BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A.) POR ESCRITURA 7315 DEL 07-11-1984 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA COMPA/IA ADQUIRIO POR COMPRA DEL 50% A LA COMPA/IA IMPORTACIONES Y DISTRIBUCIONES SAMPAC S.A. POR ESCRITURA 967 DEL 28-02-1993 NOTARIA 1 DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON CERVECERIA BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A. A ALVARO Y ENRIQUE GOMEZ HURTADO Y ALBERTO ULLOA POR ESCRITURA 2085 DEL 24-06-1965 NOTARIA 1 DE BOGOTA. OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR ESCRITURA 4062 DEL 10-12-2007 NOTARIA 11 DE BOGOTA, ESTA EFECTUO LOTEEO POR ESCRITURA 11322 DEL 22-08-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 29-28-2007 AL FOLIO 1692552. FIDUCIARIA OCCIDENTE ADQUIRIO POR FUSION DE FIDUCIARIA UNION S.A.-FIDUNION S.A. POR ESCRITURA 13614 DEL 05-10-2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 1627856, ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA) DE BAVARIA S.A. POR ESCRITURA 1695 DEL 27-07-2005 NOTARIA 11 DE BOGOTA, ESTA CONSTITUYO URBANIZACION POR MEDIO DE LA ESCRITURA 873 DEL 28-04-2005 DE LA NOTARIA 11 DE BOGOTA.....QUE LA SOCIEDAD BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES FENICIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1067 DEL 26-05-1999 NOTARIA 7 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25-06-1999 AL FOLIO 05C-107518 ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMPA/IA COLOMBIANA INDUSTRIAS E INVERSIONES S.A. COLINA (ANTES CERVECERIAS BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A.) POR ESCRITURA 7315 DEL 07-11-1984 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA COMPA/IA ADQUIRIO POR COMPRA DEL 50% A LA COMPA/IA IMPORTACIONES Y DISTRIBUCIONES SAMPAC S.A. POR ESCRITURA 967 DEL 28-02-1993 NOTARIA 1 DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON CERVECERIA BARRANQUILLA Y BOLIVAR S.A. A ALVARO Y ENRIQUE GOMEZ HURTADO Y ALBERTO ULLOA POR ESCRITURA 2085 DEL 24-06-1965 NOTARIA 1 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 64A 22 12 DP 187 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 64 A #22-14 DEPOSITO 187 CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO TERCERA FASE DE LA 1A ETAPA Y DE LA 2DA FASE DE LA III ETAPA.



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

Certificado generado con el Pin No: 190910383223412460

Nro Matrícula: 50C-1839262

Página 2

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 03:50:02 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

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

50C - 1768501

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-01-2010 Radicación: 2010-8165

Doc: ESCRITURA 9867 del 09-12-2009 NOTARIA 72 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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III NO. 3-4-1911.

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública

NIT# 8500343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-11-2010 Radicación: 2010-113819

Doc: ESCRITURA 10566 del 16-09-2010 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
"CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO Y DETERMINACION DE LA PRIMERA (1) FASE DE LA I ETAPA Y DE LA PRIMERA (1) FASE DE LA II ETAPA."

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO SALITRE III NO. 3-4-1911

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-04-2011 Radicación: 2011-33932

Doc: ESCRITURA 02174 del 30-03-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE E.P.#10566 DE 16-09-2010 NOT. 72 BTA. ADICION: II FASE(I ETAPA), II FASE(II ETAPA) Y I FASE(III ETAPA) CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO.

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III #3-4-1911 NIT. 8300540762

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-09-2011 Radicación: 2011-86655

Doc: ESCRITURA 6494 del 08-09-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION * ESCRITURA (2174) DE 30-03-2011 NOT 72 BTA EN EL PARAG 1 DEL ART.8 Y ART.23 EN CUANTO A QUE EL AREA DEL LOTE DESTINADA A NIVEL DEL PRIMER PISO PARA LA I Y II ETAPAS ES DE (6.984.46 M2)..SE CORRIGE TABLA DE COEFICIENTES PROVISIONALES."

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES NO.3-4-1911

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-01-2012 Radicación: 2012-1525



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

Certificado generado con el Pin No: 190910383223412460

Nro Matrícula: 50C-1839262

Pagina 3

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 03:50:02 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

Doc: ESCRITURA 10993 del 20-12-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION "A ESC-(10.566) NOT 72 DE BTA ESC-2714 DE 30-03-2011 NOT 72 BTA ESC-6494 DE 08-09-2011 NOT 72 DE BTA. EN CUANTO A QUE DESCRIBIR CABIDA Y LINDEROS DE LOS APT 101 102 103 TORRE 4 APT 101 102 103 TORRE 5 //ACLARA EL ACCESO AL DEP 217".-

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES NO. 3-4-1911

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-02-2012 Radicación: 2012-17882

Doc: ESCRITURA 0226 del 25-01-2012 NOTARIA 72 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL "DE LA TERCERA (3) FASE DE LA I ETAPA Y LA SEGUNDA (2) FASE DE LA III ETAPA, QUEDANDO ASI EL CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO COMPLETAMENTE EN TODAS SUS ETAPAS".

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE TRES 3-4-1911

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-09-2012 Radicación: 2012-81655

Doc: ESCRITURA 3199 del 27-07-2012 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,961,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTROS

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. QUIEN ACTUA UNICA YT EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III 3-4-1911 NIT 8300540762

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-09-2012 Radicación: 2012-81655

Doc: ESCRITURA 3199 del 27-07-2012 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$366,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE III 3-4-1911 NIT 8300540762

A: GONZALEZ JIMENEZ ALIRIO

CC# 79372780 X

A: URRIAGO URRIAGO ROSALBA

CC# 52498812 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 190910383223412460

Nro Matrícula: 50C-1839262

Pagina 4

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 03:50:02 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-4686

Fecha: 10-03-2015

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-599825

FECHA: 10-09-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

REGISTRO

La guarda de la fe pública

15-8 453
Calle 16 Bar
#10-49 of 412
Ing. Gustavo Caricido



MEMORANDO EXTERNO

FECHA:	02 de Marzo de 2012
DE:	MARIA FERNANDA LOZANO VARGAS
PARA:	ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ CLL 63 C No 69L-30 BOSQUE POPULAR (LOCAL)

Cordial Saludo:

Por medio de la presente adjunto la siguiente documentación

- Promesas de compraventa del apartamento 701 de la torre 3 del Conjunto residencial SALITRE AL O RESERVADO

Gracias
Cordialmente,

MARIA FERNANDA LOZANO V
GESTOR DE NEGOCIOS
Tel: 3139030 ext 235
mlozano@prodesa.com.co
Cra 7 No 73-55 piso 14

159
464

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO (DESARROLLADO POR ETAPAS)**

Entre los suscritos, por una parte, VERONIKA DELGADO KLING, ciudadana colombiana, mayor de edad domiciliada en Bogotá e identificada como aparece al pie de su firma, obrando como suplente del Representante Legal de la sociedad CONMIL S.A.S., legalmente constituida como sociedad anónima por escritura pública número cinco mil novecientos ochenta y ocho (5.988) otorgada el veintinueve (29) de Junio de mil novecientos noventa y tres (1.993) en la Notaría Veintinueve (29) del Circulo Notarial de la ciudad de Bogotá, transformada a sociedad por acciones simplificada S.A.S mediante documento privado de fecha veintiocho (28) de Julio de dos mil once (2.011), domiciliada en Bogotá, identificada con Nit. número 800.200.598-2, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que hacen parte de este contrato como anexo, sociedad que en adelante se llamará LA PROMETIENTE VENDEDORA, y, por la otra, ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ ciudadano(a, os, as), colombiano(a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado(a, os, as) en Bogotá e identificado(a, os, as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79.372.780 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltero, con unión marital de hecho, quien(es) en adelante se llamará(n) EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), se ha celebrado el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y, en su defecto, por la ley previas las siguientes.

CONSIDERACIONES

1. Mediante documento privado se firmó un contrato de fiducia mercantil de administración entre LA PROMETIENTE VENDEDORA y la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá D.C., autorizada por la Superintendencia Financiera para desarrollar su objeto mediante la Resolución número 3614 del 4 de Octubre de 1991, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, y constituyeron el patrimonio autónomo llamado FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911.
2. El patrimonio autónomo FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911 es el dueño del lote de terreno donde se construye el CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO (DESARROLLADO POR ETAPAS), dentro del cual se encuentra los inmuebles que son objeto de este acuerdo de voluntades.
3. Que de acuerdo con el contrato de fiducia mercantil del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, la sociedad CONMIL S.A.S. como Fideicomitente Constructor, tiene la obligación de celebrar por su cuenta y riesgo las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario SALITRE ALTO RESERVADO, promesas que serán ratificadas por parte de FIDUCIARIA DE OCCIDENTE, como vocera del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911 al momento de realizar la escrituración de la respectiva unidad inmobiliaria.

ACUERDAN

MANUEL DEL RÍO, La Fiduciaria de Occidente S.A. como vocera del FIDEICOMISO SALITRE III

160/465

No. 3-4-1911, se obliga a enajenar a título de compraventa, mediante escritura pública debidamente registrada, a favor de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), y éste(a, os, as) se obliga(n) a adquirir de igual modo, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que el patrimonio autónomo FIDEICOMISO SALITRE ALTO RESERVADO tiene y ejerce sobre el APARTAMENTO NÚMERO SETECIENTOS UNO (701) DE LA TORRE TRES (3), GARAJES NÚMEROS TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (353) Y TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (354) Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO NÚMERO CIENTO OCHENTA Y SIETE (187), que forman parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO (DESARROLLADO POR ETAPAS), el cual se levanta en el lote localizado en la ciudad de Bogotá, sin dirección, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1768501 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro, tiene una cabida superficial de 9.655,44 M2 y cuyos linderos generales están contenidos en la escritura pública número 9.867 de fecha 9/12/2009 de la Notaria 72 de Bogotá,

PARAGRAFO. Tal como se indicó, el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO (DESARROLLADO POR ETAPAS), se construye en el lote de terreno identificado como LOTE NUMERO TRES (3) con un área de 9 655.44 m2 identificado con el folio 50C-1768501

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

APARTAMENTO SETECIENTOS UNO (701) - TORRE TRES (3).

Ver plano N° PH 56. Tiene su acceso a través de la circulación comunal del séptimo piso de la Torre N° 3 del Conjunto residencial SALITRE ALTO RESERVADO, predio demarcado en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C. con el número 22-14 de la Carrera 64 A de la ciudad de Bogotá. Su uso es el de vivienda y consta de: Hall, baño social, cocina - ropas, sala - comedor, hall de alcobas, un baño, dos alcobas con closet, estudio, una terraza cubierta con área privada de dos punto cincuenta y nueve metros cuadrados (2.59 m2) y alcoba principal con vestier y baño. Área privada o de propiedad horizontal del Apartamento: ~~NOVENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y OCHO~~ (94.68 m2) metros cuadrados aproximadamente, Área total construida del apartamento: CIENTO DOCE PUNTO VEINTIOCHO (112.28 m2) metros cuadrados aprox. distribuidos así: CIENTO NUEVE PUNTO VEINTITRÉS (109.23 m2) metros cuadrados del Apartamento y TRES PUNTO CERO CINCO (3.05 m2) metros cuadrados de Terraza; su altura libre varía entre 2.20 mts y 2.39 mts aproximadamente y está comprendido dentro de los siguientes linderos: Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro metros con treinta y cuatro centímetros (4.34 mts), dos metros con sesenta y dos centímetros (2.62 mts), un metro con cincuenta y siete centímetros (1.57 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 mts), dos metros con ochenta y nueve centímetros (2.89 mts), un metro con treinta centímetros (1.30 mts), dos metros con catorce centímetros (2.14 mts), quince centímetros (0.15 mts), dos metros con sesenta y cinco centímetros (2.65 mts), dos metros con ochenta centímetros (2.80 mts), tres metros con cuarenta centímetros (3.40 mts), dos metros (2.00 mts), doce centímetros (0.12 mts), dos metros con quince centímetros (2.15 mts), cuatro metros con dos centímetros (4.02 mts) y dos metros con sesenta y siete centímetros (2.77 mts), en parte ducto y muros comunes de fachada de por medio con vacío sobre terraza común de uso exclusivo del apartamento N° 101 de la misma Torre que se alindera y con vacío sobre jardinería comunal del Conjunto y en parte con muros comunes del Conjunto. Del punto B al punto C en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con noventa centímetros (3.90 mts), un metro con noventa y siete centímetros (1.97 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro con noventa y siete centímetros (1.97 mts), dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts), dos metros con sesenta y siete centímetros (2.77 mts), un metro con cuarenta centímetros (1.40 mts), quince centímetros (0.15 mts), dos metros con sesenta y siete centímetros (2.77 mts), quince centímetros (0.15 mts), dos metros con

162
467

PARÁGRAFO 3° EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifiesta(n) que los inmuebles que promete(n) comprar ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su conformidad al respecto.

PARÁGRAFO 4° Al inmueble prometido en venta se le ha asignado el uso exclusivo del depósito número CIENTO OCHENTA Y SIETE (187), tal como consta en la copia autenticada del acta que se protocolizará junto con la escritura pública de compraventa con que se da cumplimiento a este acuerdo de voluntades, en la que constan los números del depósito cuyo uso exclusivo se le ha asignado al inmueble objeto de esta promesa y le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

PARÁGRAFO 5° A los inmuebles prometidos en venta les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria que les asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

TERCERA. TRADICIÓN A TÍTULO DE ADQUISICIÓN: A) El lote en el que se va a construir el CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO fue adquirido por el patrimonio autónomo FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911 por transferencia que de él le hizo a título de Fiducia Mercantil el FIDEICOMISO FA- EL TRIUNFO - ETAPA II FIDUNION tal como consta en la escritura pública número cuatro mil sesenta y dos (4.662) del diez (10) de diciembre de dos mil siete (2.007) de la Notaría Once (11) del Circuito de Bogotá, la cual quedó debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro. B) La construcción de las edificaciones que conforman el proyecto, que accederán al lote obras de construcción levantadas por CONMIL S.A.S. con cargo a los recursos del patrimonio autónomo FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911.

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble prometido en venta es la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$377.000.000.00) MONEDA CORRIENTE suma que EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) cancelará(n) solidariamente a favor del FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911 así:

A. La suma de TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.000.000.00) que LA PROMETIENTE VENDEDORA declara recibida, a entera satisfacción en el momento de suscripción de este acuerdo de voluntades.

B. La suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$49.000.000.00), MONEDA CORRIENTE, que EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) cancelará(n) solidariamente el día veintitrés (23) de Julio de dos mil doce (2.012).

PARÁGRAFO 1° En el evento de la mora EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) pagará(n) solidariamente a LA PROMETIENTE VENDEDORA un interés de mora a la tasa máxima legal vigente establecida en el artículo 864 del Código de Comercio, en que esto pueda interpretarse como una penalización por mora, y un pago de los intereses en cabeza de LA PROMETIENTE VENDEDORA. Desde ya EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier reclamo que interpusiera por mora y por el pago de estos intereses.

PARÁGRAFO 2° Por el pago de la suma de pago, LA PROMETIENTE VENDEDORA renuncia expresa e

163
468

irrevocablemente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa

PARAGRAFO 3°. Sin perjuicio de lo indicado en esta cláusula en relación a la forma de pago, EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) podrán solicitar por medio de documento escrito el cambio de la misma. Las partes acuerdan que esta facultad podrá ser ejercida en cualquier momento y hasta cuarenta y cinco (45) días calendario antes de la fecha fijada para la firma de la escritura pública con la que se da cumplimiento al presente contrato

QUINTA.- ARRAS. La suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de venta del inmueble, es decir la suma de **SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$73.340.000.00) MONEDA CORRIENTE**, tiene el carácter de arras de retractación a las cuales le será aplicable lo dispuesto en los artículos 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se da cumplimiento a este contrato hasta el día pactado para la firma de esta escritura pública, según lo dispuesto en el artículo 1860 del Código Civil

SEXTA.- ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, materiales y demás especificaciones técnicas de la unidad privada de vivienda objeto de este contrato y del conjunto del cual hace parte y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos

PARAGRAFO 1°. LA PROMETIENTE VENDEDORA queda autorizada expresamente por EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) como constructora que es del conjunto, para introducir las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles urbanísticos, constructivos y de acabados materiales, etc. etc. propuestos por LA PROMETIENTE VENDEDORA a lo largo de todo el proceso de pre-venta y venta de manera específica en este contrato, tanto para la unidad de dominio privado objeto de esta promesa como para el conjunto del cual hace parte, que LA PROMETIENTE VENDEDORA estime indispensables o necesarias por razones tales como, conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo y porque los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por lo tanto, la facultad de LA PROMETIENTE VENDEDORA para introducir cualquier modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, a que se refiere la cláusula octava (8°) de este contrato, que se haga indispensable como consecuencia de los cambios introducidos al conjunto y/o a la unidad privada objeto de este contrato, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades distritales competentes, de ser ellas necesarias.

PARAGRAFO 2°. EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas y el APARTAMENTO modelo que ha instalado en el conjunto LA PROMETIENTE VENDEDORA, por lo cual se obligan a permitir el libre acceso a la sala de ventas para que los interesados en comprar una de las unidades de dominio privado del conjunto, puedan observar el modelo de la vivienda que se les ofrece, así como el apartamento modelo que se les ofrece, y a no hacer uso de la sala de ventas y el apartamento modelo para fines distintos a los que fueron destinados, y a no permitir que terceros hagan uso de la sala de ventas y el apartamento modelo para fines distintos a los que fueron destinados.

164 489

PARAFO 1°: Tal como se indica, los inmuebles objeto de este contrato soportara una hipoteca en mayor extensión consistente por el patrimonio autónomo FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911 a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., mediante escritura pública 9 567 de fecha 9/12/2009 de la Notaría SETENTA y SEIS por del Circuito de Bogotá, la cual quedó debidamente registrada en el folio de mayor extensión, gozando que será cancelado con anticipación o simultáneamente con la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a esta promesa de compraventa. Los gastos que demande el otorgamiento de este instrumento público y la inscripción del mismo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, correrán por cuenta exclusiva de LA PROMETIENTE VENDEDORA.

[illegible]

165 470

NOVENA.- ENTREGA: La entrega material de los inmuebles objeto de este contrato, así como de su posesión (útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia, se la hará el patrimonio autónomo **SALITRE ALTO**, RESERVADO, por conducto de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, a **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, el día **VEINTIOCHO (28) DE JULIO DE DOS MIL DOCE (2012) A LAS DIEZ DE LA MAÑANA (10:00 A.M.)**

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

PARAGRAFO 2°: **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** recibirá(n) materialmente los inmuebles objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles de acabados que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pueda(n) negarse a recibir materialmente los inmuebles objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente, junto con la entrega material de los inmuebles objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el Conjunto, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del conjunto serán entregados por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo (2°) del artículo 24 de la Ley 675 del 2001.

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

PARAGRAFO 4°: No obstante la forma pactada para la entrega de los inmuebles objeto de este contrato, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obliga(n) a renunciar en la escritura de compraventa con que se da cumplimiento a este contrato al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la falta de entrega pactada.

RECEPCIÓN Y SALVO: **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a entregar los inmuebles objeto de este contrato, así como de su posesión (útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia) y de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el Conjunto, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del conjunto serán entregados por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo (2°) del artículo 24 de la Ley 675 del 2001.

166
145

empresas de servicios públicos y la administración del conjunto del cual hace parte.

PARÁGRAFO 1°: Cualquier suma nueva que se liquide, reajuste, cause y/o cobre en lo que al impuesto predial se refiere, con posterioridad a la firma de este contrato de promesa de compraventa, o cualquier nueva clase de impuesto, tasa, gravamen, contribución, distinta a la de valorización, o tributo que sea creado y que recaiga sobre los inmuebles objeto de este contrato también a partir de la firma de esta promesa de compraventa, serán tomados como base por las partes para acordar las nuevas condiciones de este contrato, el cual, en consecuencia, podrá ser modificado por la ocurrencia de estos hechos; en aras de restablecer el equilibrio contractual.

PARÁGRAFO 2: LA PROMETIENTE VENDEDORA, deberá aportar el ~~pag~~ y salvo predial cancelado, indispensable para el otorgamiento de la escritura pública con que se dé cumplimiento a esta promesa, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y en el Acuerdo Distrital No 352 de 2.001.

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

PARÁGRAFO 1°: LA PROMETIENTE VENDEDORA se compromete a entregar el apartamento número **SETECIENTOS UNO (701) DE LA TORRE TRES (3)** objeto de este contrato, con la instalación definitiva de los servicios públicos de agua, alcantarillado, recolección de basuras, luz y gas, en los términos del artículo 10° de la Ley 66 de 1968, pero, salvo los casos de culpa o negligencia atribuibles a ella, no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos distritales en la instalación y suministro de los servicios públicos domiciliarios que cada una de ellas preste.

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

PARÁGRAFO 3° **ELLA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)**, manifiesta que conoce y acepta que debe cancelar de manera directa a CODENSA S.A., el cargo por los derechos de conexión de energía eléctrica para el apartamento objeto de este contrato, previo a la prestación del servicio público de energía, de acuerdo a la Resolución CREG 14 de 1995.

167
572

DÉCIMA TERCERA.- ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades será otorgada en la Notaria Cuarenta y Siete (47) del Circuito de Bogotá, el día, **VEINTICINCO (25) DE JULIO DE DOS MIL DOCE (2.012) A LAS TRES DE LA TARDE (3:00 P.M.)**, siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación de los contados del precio que para esta fecha deban haber sido pagados por **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. En desarrollo de lo anterior las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como al **(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, y a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, la minuta de venta, la constancia de pago en bancos del predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura, el paz y salvo del IDU por concepto de valorización, entre otros

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

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

PARÁGRAFO 3°: El Notario Cuarenta y siete (47), en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2248 de 1913 autoriza al representante legal de LA FIDUCIARIA, que como se dijo es la voceta y representante del patrimonio autónomo FIDEICOMISO SALITRE III No. 3-4-1911, propietaria de los inmuebles objeto de este contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS). Igual facultad tendrá el representante legal de CONMIL S.A.S., sociedad que actúa como FIDEICOMITENTE.

DECIMA CUARTA.- GASTOS: Únicamente los derechos notariales emanados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se da cumplimiento a esta promesa serán sufragados por las partes por iguales. Los costos, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de la venta, serán sufragados exclusivamente por EL P.A. PROMETENTE VENDEDOR (C/ CARABALLA, ES. AS). LA PROMETENTE VENDEDORA declara de su parte que no tiene ningún interés en la venta de la casa, al tanto que todos los gastos notariales, registrales, de inscripción y de pago del impuesto de registro de la venta serán sufragados por EL P.A. PROMETENTE VENDEDOR (C/ CARABALLA, ES. AS).

1600
473

DÉCIMA QUINTA.- CESIÓN: A. LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá cederle los derechos y las obligaciones emanadas de este contrato a favor o a cargo de un tercero que quedará, en consecuencia, obligado a asumir los derechos y el cumplimiento de estas mismas obligaciones, bastando para tal efecto una comunicación que por escrito le dé LA PROMETIENTE VENDEDORA, como CEDENTE, a EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) y que EL CESIONARIO se encuentre debidamente registrado como constructor en la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. B. La cesión del contrato y de las obligaciones o derechos emanadas del mismo por parte de EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), requiere de autorización previa y por escrito de LA PROMETIENTE VENDEDORA, tanto de la cesión como tal como de la o las personas que van a ostentar la calidad de cesionario(s, a, as).

DÉCIMA SEXTA.- RESPONSABILIDAD: EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifiesta(n) que conoce(n) que el desarrollo y construcción del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO, será única y exclusivamente responsabilidad de LA PROMETIENTE VENDEDORA, quien estará encargada de realizar sin participación alguna ni responsabilidad de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

DÉCIMA SÉPTIMA.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS), en el evento en que el apartamento objeto de la presente promesa de compraventa vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 268 de 1996, se obliga(n) a que el o la cónyuge o el o la compañero(a) permanente, comparezca(n) a otorgar la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- DESENGLOBE: Una vez terminado el proyecto en su totalidad, LA PROMETIENTE VENDEDORA radicará los documentos necesarios ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital para llevar a cabo el desenglobe catastral de la unidad de dominio privado objeto de este acuerdo de voluntades.

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

VIGÉSIMA.- OBLIGACIONES EN CABEZA DE LA PROMETIENTE VENDEDORA: De manera especial LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga en relación con los inmuebles objeto de este contrato a: 1. Salir al sostenimiento de lo prometido en venta, en los casos previstos por la ley. 2. Responder ante EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) por la construcción y terminación del conjunto, por la calidad de sus materiales y por las demás obligaciones propias del constructor.

VIGÉSIMA PRIMERA.- MANIFESTACIONES: EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifiesta(n) expresamente que: A. Conoce(n) la existencia del patrimonio autónomo FIDEICOMISO SALITRE II No. 3-4-1911 y que LA FIDUCIARIA no es ni la constructora, ni la interventora ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL SALITRE ALTO RESERVADO y en consecuencia, expresamente se obliga a responder por las obligaciones y responsabilidades que correspondan al FIDEICOMISO SALITRE II No. 3-4-1911, que construcción ha sido

169
274

LA PROMETIENTE VENDEDORA, Carrera 7ª N° 73-55, Piso 14 de Bogotá. Teléfono: 3139030

CIL 63C No 69L-30 Base de Populac (Local)

VIGÉSIMA TERCERA. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de la celebración, existencia, validez ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos suscritos entre las partes, o de cualquiera de los anexos correspondientes, ~~deberán ser sometidas a las decisión de un amigable componedor~~, previo agotamiento del arreglo directo, el cual se intentará por la parte que considere afectada, mediante aviso escrito a la otra, ~~para que esta dentro de los cinco (5) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia~~. En todo caso el término de negociación directa no podrá exceder de diez (10) días hábiles, contados desde la fecha en la cual la parte afectada avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo. Agotado este procedimiento, las partes designarán de mutuo acuerdo al amigable componedor, en caso de tal de transcurran cinco (5) sin que se hayan puesto de acuerdo, acudirán o acudirá la parte interesada ante la Cámara de Comercio de Bogotá para que esta designe al amigable componedor, por intermedio del Centro de Arbitraje y Conciliación. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

PARÁGRAFO CONFIDENCIALIDAD. Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la época de la disputa, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o en su defecto a un fallo judicial de última instancia, las partes declaran un especial deber de no revelar ni directa o indirectamente a terceros o al público en general, los hechos o circunstancias que rodearon las negociaciones, el contenido de la información a los arbitros, los compromisos o los acuerdos alcanzados, o cualquier otro dato que pueda perjudicar la reputación de cualquiera de las partes o el interés público. El presente acuerdo de confidencialidad no se aplica a la información que sea requerida por un tribunal competente o por las autoridades de control de la competencia.

170
135

obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato y por ende dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en la cláusula vigésima quinta de este contrato, sin perjuicio de la facultad de reclamar los demás perjuicios que se puedan causar con estas actuaciones.

VIGÉSIMA CUARTA.- CLÁUSULA PENAL: Las partes tasán de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma de La suma de SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$73.340.000.00) MONEDA CORRIENTE, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el pago de esta suma de dinero y el cobro de la misma.

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

Como constancia de todo lo anterior, se firma el presente documento en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, en Bogotá, D.C., el día quince (15) de febrero del año dos mil doce (2012), ante testigos.

LA PROMETIENTE VENDEDORA

Veronica Delgado

VERONIKA DELGADO KLING
C.C. N° 51.671.991 de Bogotá
EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE
GOMEX S.A.S.

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

Alirio Gonzalez Jimenez

ALIRIO GONZALEZ JIMENEZ
C.C. No. 79372780 B70

TESTIGO

C.C. N°

171
J36

SOportes IDONEIDAD PERITO

1722
5

Actividad Académica

Curso de Formación para Auxiliares de la Justicia

Abogados Litigantes y Auxiliares de la Justicia

Nombres

GUSTAVO

Apellidos

CAICEDO

Cargo

AUXILIAR JUDICIAL

Sede **BOGOTÁ**

Inicio **22-09-2016** Fin **23-09-2016**



0 000000 054133

173
538

Carpas (Papeles)

Perito Av. B Inmuebles
Perito Av. B Inmuebles
Perito Av. B Inmuebles
Ingeniero Civil

Raposo
Jefe Centro de Servicios

Gustavo Caicedo Lozano
Auxiliar de la Justicia



República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

Consejo Superior
de la Judicatura

Centro de Servicios Administrativos

Licencia como Auxiliar de la Justicia

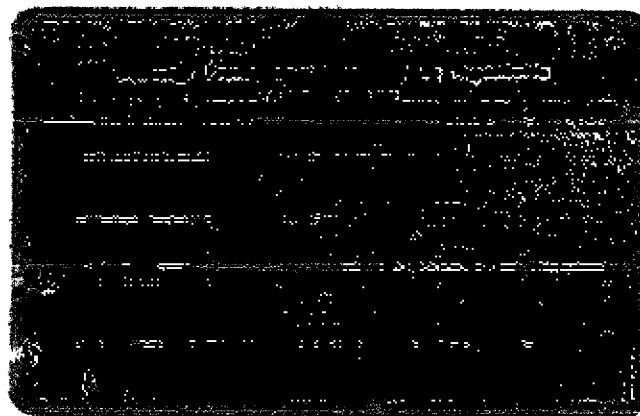


Vigencia de:
01/04/2013

Hasta:
01/04/2018

Valida únicamente
para posesión

Gustavo Caicedo Lozano
C.C. 5.881.126
Bogotá D.C 01/04/2013-Bogotá





OTORGA EL PRESENTE
CERTIFICADO

Al Señor (a)

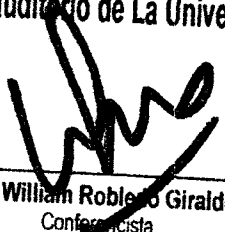
GUSTAVO CAICEDO LOZANO

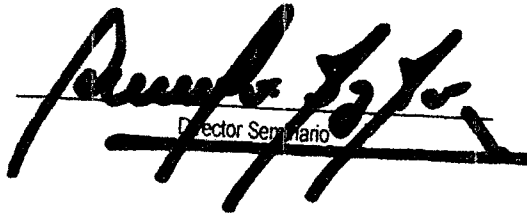
Que asistió al

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS

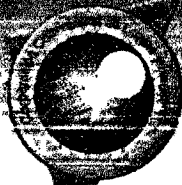
Conceptos Básicos Generalidades y métodos AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES,
ESPECIALES: (Lotes cuña y valor de plottage), AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES USADAS.
EDIFICABILIDAD Y VALOR DEL SUELO URBANO.

Dictado en el auditorio de La Universidad LA GRAN COLOMBIA del 10 al 14 de Septiembre de 2012, con una duración de veinte (20) horas


Ing. William Roberto Giraldo
Conferencista


Director Seminario

124
56



Corporación de Colombia

CORPORACIÓN DE COLOMBIA

S0024834 - R.N.A. 04107075

SE CERTIFICA QUE:

El Señor: **GUSTAVO CAICEDO LOZANO**
C.C. No. 5.881.126

Eventualmente trabaja para esta Entidad como **PERITO AVALUADOR EXTERNO** desde hace **cinco (5)** años, siendo un Trabajador idóneo en el cargo que realiza.

También asistió satisfactoriamente al **SEMINARIO INTEGRAL DE AVALUOS: Urbanos - Rurales - Masivos - Industriales (maquinaria y equipo) y Especiales**, dictado en la ciudad de **Bogotá**, por la organización del **10 al 14 de Septiembre de 2012**, con una duración de **Veinte (20) horas**.

Se expide a solicitud del Interesado, en la ciudad de **Bogotá** a los **13 días** del mes de **Noviembre de 2012**.

Cordialmente,


PATRICIA GONZALEZ GUIO

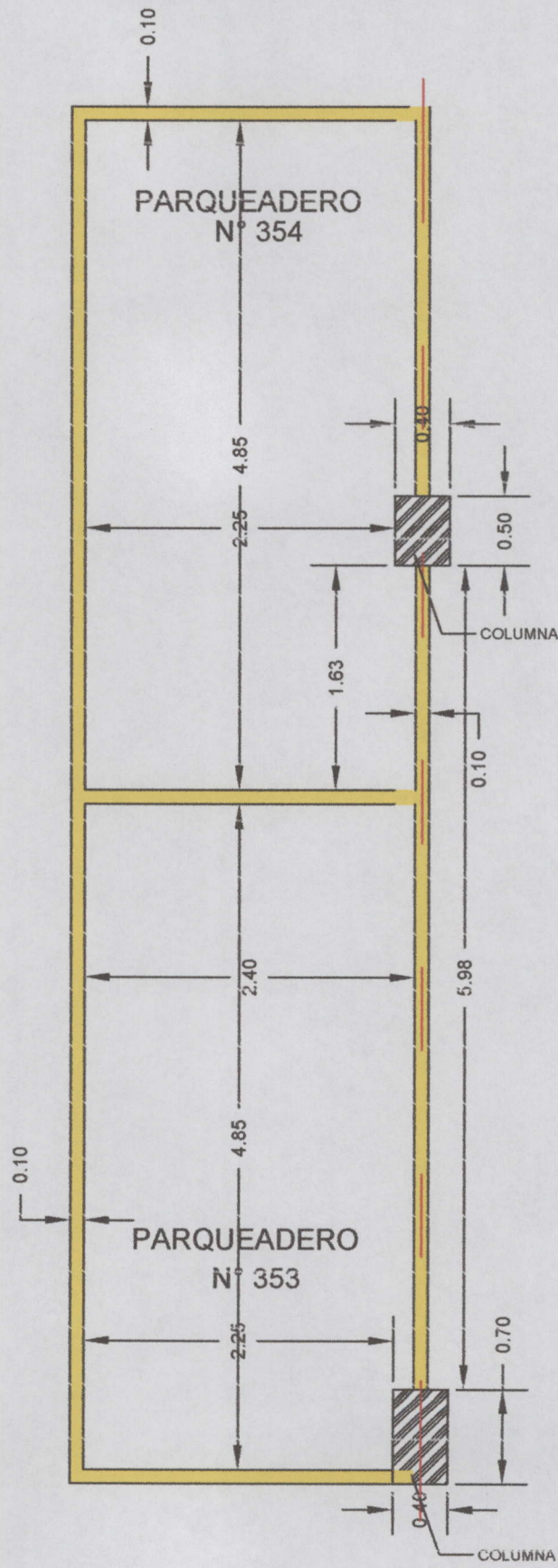
Gerente Administrativo

C. Copia de Archivo

176
481

PLANOS

— PLANO EN PLANTA DE LOCALIZACIÓN
Y SEÑALIZACIÓN ACTUAL DE PARQUEADERO



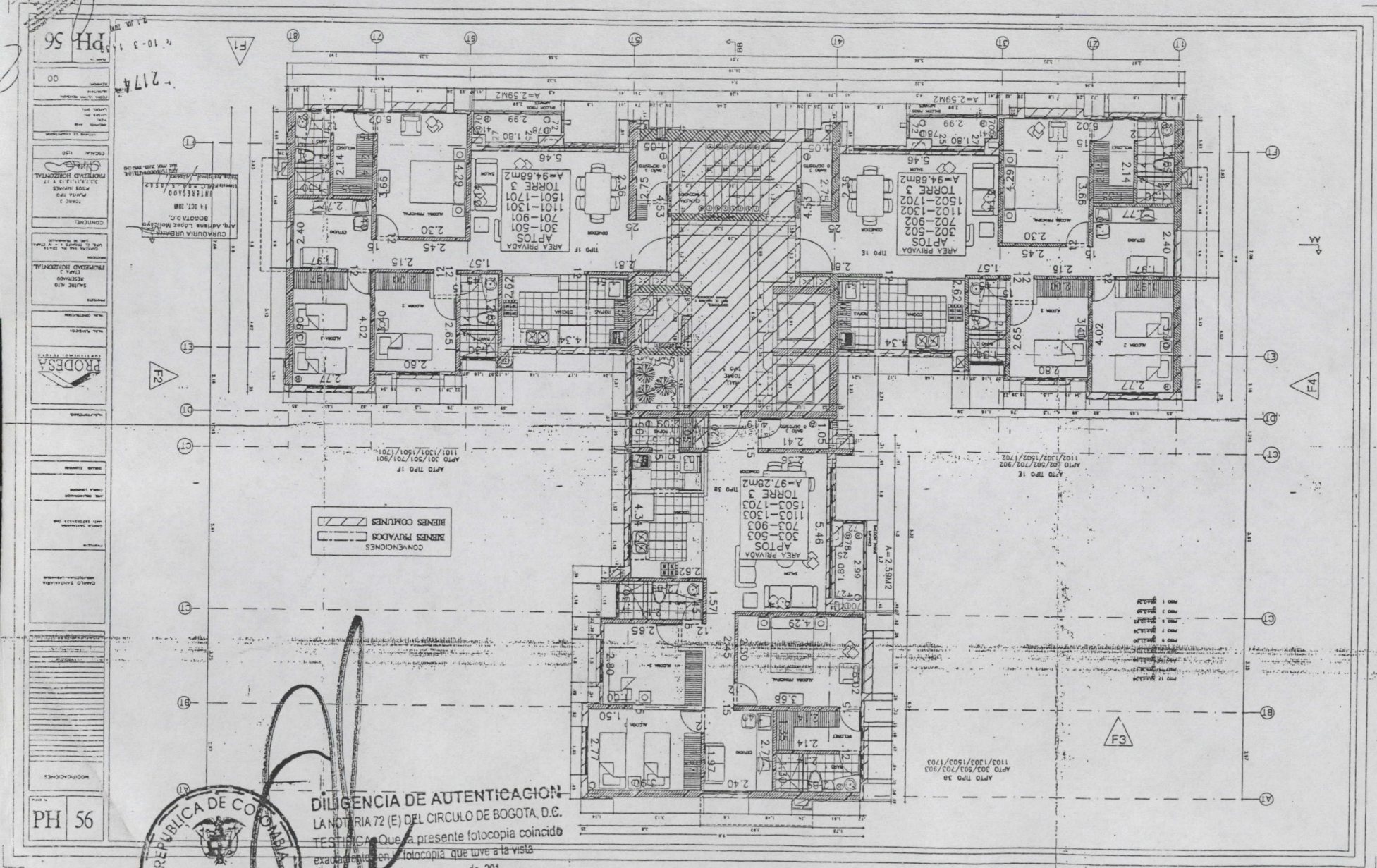
SC 1-50

127
482

The detailed plan shows two parking bays, labeled 'PARQUEADERO N° 353' and 'PARQUEADERO N° 354'. Each bay has a width of 2.25m and a length of 4.85m. The total length of the structure is 5.98m. The plan includes structural details such as columns (COLUMNA), walls (MUR), and a central partition wall. Dimensions for setbacks and clearances are provided, including 0.10m, 0.40m, 0.50m, 0.70m, and 1.63m. The drawing is oriented with North (N) indicated by an arrow pointing towards the top-left.

$$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$$

36



DILIGENCIA DE AUTENTICACION
LA NOTARIA T2 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.
TESTIFICA: Que la presente fotocopia coincide
exactamente con la fotocopia que tuve a la vista
Bogotá, D.C. de 2014
27 JUN. 2016
OLGA JUDITH TORRES ROJAS
NOTARIA T2 (E)

180
185