



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor:
WERNER HENAO ARBOLEDA
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)
GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS
NIT: 900.990.922-7
TRANSVERSAL 24 # 54-31 Oficina 502.
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2018-18634

FECHA: 2018-04-30 11:25 PRO 439879 FOLIOS: 1
ANEXOS: 15 folios
ASUNTO: 1-2017-110471
DESTINO: grupo inmobiliario santa maria sas
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Requerimiento con relación al radicado 1-2017-110471

Cordial saludo:

Se informa que hemos recibido queja del señor **ENRIQUE ANTONIO CELIS DURÁN** en calidad de apoderado de la señora **LUSMIRIAM ANDREA PARRA DE LEYLAVERGNE**, queja en la que manifiesta que se suscribió con ustedes contrato de administración respecto del inmueble ubicado en la **CARRERA 14 B # 118-27 APTO 501** de esta ciudad, y sobre el cual se han venido presentando una serie de incumplimientos por su parte. Por lo anterior, esta Subdirección comedidamente se permite informarle lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 del 2003 en su literal b), esta dependencia cumple las siguientes funciones:

(...)

b) Función de control, inspección y vigilancia:

- 1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
- 2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
- 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

(...)

En virtud de lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda les requiere para que se pronuncien frente a los hechos expuestos por el peticionario y anexas los elementos probatorios que respalden su defensa.

Para atender este requerimiento cuentan con un término de **diez (10) días** contados a partir del recibo de la presente comunicación. Su incumplimiento genera sanciones de ley. El mismo se entiende surtido con la remisión de la totalidad de la información.

Se recuerda que el no acatamiento de las órdenes administrativas y la omisión de respuesta a los requerimientos que realiza esta Subsecretaría, en el ejercicio de la función de inspección, vigilancia y control de los agentes inmobiliarios del Distrito Capital, dentro del término establecido para ello, puede acarrear sanciones.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luis Carrillo. Abogado - Contratista. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Revisó: María del Pilar Pardo Cortés. Abogada - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Anexos: Radicado 1-2017-110471 en quince (15) folios.

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Señora Doctora
MAYDA CECILIA VELÁSQUEZ RUEDA
Alcaldesa Local de Usaquén
E. S. D.

Tercero Interviniente
Grupo Inmobiliario
Santa María SAS. 1

R 2017-011-024553-2
Fecha: 2017-12-07

REF: Proceso por perturbación a la posesión y a la convivencia
QUERELLANTE: LUSMIRIAM ANDREA PARRA SANTAMARÍA y JACQUES HENRI ALAIN LEYLAVERGNE
QUERELLADO: ÁLVARO JOSÉ GALLEGO HOYOS
TERCEROS INTERVINIENTES: GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA SAS y ADMINISTRACIÓN EDIFICIO LOS ROBLES.

ENRIQUE ANTONIO CELIS DURÁN, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando conforme al poder adjunto y en representación de LUSMIRIAM ANDREA PARRA SANTAMARÍA Y JACQUES HENRI ALAIN LEYLAVERGNE, instauró querrela de policía por perturbación a la posesión contra ÁLVARO JOSÉ GALLEGO HOYOS, c.c. No. 80.887.049 vecino de esta ciudad, con fundamento en el artículo 77 y siguientes del Código de Policía.

Fundamento esta querrela en los siguientes

I. HECHOS Y OMISIONES

1.- El día 10 de agosto de 2004, en la Notaría Treinta y Seis del Círculo de Bogotá y mediante escritura pública número 2185, el señor JACQUES HENRI ALAIN LEYLAVERGNE adquirió el dominio y posesión del apartamento 501 y los garajes S-1-06 y S-1-12, ubicados en la KR 14B 118 27 (DIRECCION CATASTRAL) e identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos.: 50N-296996, 50N-296974 y 50N-296980, respectivamente. Los linderos de estos inmuebles se describen a continuación:

EL APARTAMENTO 5-01 tiene un área privada de 163.19 mts.2 y está situado en el pent-house; incluye 12.81 mts.2 de área libre de la terraza, altura libre de 0.85 mts. y 2.35 mts. y variable de 2.35 mts. y 3.30 mts. Linda al NORTE: en 1.08 mts., 0.08 mts., 0.25 mts., 0.08 mts., 3.84 mts., 0.08 mts., 0.74 mts., 0.08 mts. y 1.38 mts., en línea quebrada y en 3.15 mts., 0.08 mts., 0.25 mts., 0.08 mts. y 2.00 mts., en línea quebrada, con columnas y el lote n. 11 de la misma manzana, muros comunes al medio, en 2.52 mts. y 1.18 mts., con fachada y vacío sobre el patio n. 1, fachada al medio y en 1.77 mts 0.08 mts. 0.25 mts. 0.08 mts. 3.10 mts. 0.13 mts. 2.75 mts., en línea quebrada, con columna, fachada y vacío sobre el antejardín y acceso al semisótano, fachada al medio; ORIENTE: en 3.30

mts., con fachada y vacío sobre el patio No. 1, fachada al medio, en 3.60 mts., con fachada y vacío sobre acceso al semisótano, fachada al medio, en 4.90 mts., con cubierta y vacío sobre en antejardín, fachada al medio y en 0.25 mts., 0.08 mts. y 1.22 mts., en línea quebrada, con columna y el ascensor, muro común al medio; al SUR: en 2.25 mts. y 0.19 mts., 3.50 mts., 0.04 mts., 3.72 mts., en línea quebrada con columna ducto y el apartamento número 5-02, muro común al medio, en 3.70 mts., con columnas, muro común, el ascensor y el cuarto y canal de basuras, muro comunal medio y en 1.20 mts., 0.30 mts., 0.62 mts., 0.36 mts., 3.15 mts., 0.16 mts., 1.12 mts., 0.16 mts. y 4.43 mts., en línea quebrada, con muros y vestíbulos comunes, ductos y el apartamento número 5-02, muros comunes al medio; OCCIDENTE: en 2.13 mts., con columna, muro y vestíbulo comunes y cuarto de basuras, muro común al medio, en 1.52 mts., 0.27 mts., 2.80 mts., 0.27 mts., 3.16 mts., 0.27 mts. y 1.34 mts., en línea quebrada, con vacío sobre los garajes números s-1-04, s-1-05, s-1-06 y zonas comunes, fachada al medio y en 0.08 mts., 0.08 mts., 1.65 mts., en línea quebrada y 1.23 mts., con fachada al medio; NADIR: con la placa del pent-house y de la terraza; CENIT: con la cubierta y en la terraza, en altura libre de 2.35 mts., con vacío sobre la misma.

EL GARAJE S-1-06: Tiene un área privada de 12.50 mts., una altura libre de 2.43 mts. y linda al NORTE: en 5.00 mts., con zona común; ORIENTE: en 2.50 mts., con el garaje No. S-1-12; SUR, en 5.00 mts., con el garaje No. S-1-05; OCCIDENTE: en 2.50 mts., con zona común; NADIR: con placa sobre el terreno; CENIT: con la placa del piso primero y vacío sobre el mismo garaje.

EL GARAJE S-1-12: Tiene un área privada de 12.50 mts.2., altura libre de 2.43 mts. y linda al NORTE: en 5.00 mts., con zona común; ORIENTE: en 2.50 mts., con zona comun sur: en 5.00 mts., con el garaje No. S-1-11; OCCIDENTE: en 2.50 mts., con el garaje S-1-06; NADIR: con placa sobre el terreno; CENIT: con la placa del piso primero.

2.- El día 15 de septiembre de 2010, en la Notaría Treinta y Nueve del Círculo de Bogotá y mediante escritura pública número 2864, los señores LUSMIRIAM ANDREA PARRA SANTAMARÍA y JACQUES HENRI ALAIN LEYLAVERGNE protocolizaron el contrato de compraventa de nuda propiedad, a favor de la primera, y el de usufructo, a favor del segundo, sobre el apartamento 501 y los garajes 6 y 12, arriba citados.

3.- El dominio y posesión sobre los inmuebles antes descritos, por parte de los querellantes, ha sido de manera pública y pacífica, desde agosto de 2004 y su uso exclusivo como casa de habitación familiar.

4.- El día 12 de agosto de 2017, el GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS, NIT 900.990.922-7 suscribió, con los querellantes, quienes residen en 8 RUE DU PONT DANIEC, 56870, BADEN, FRANCIA, contrato de administración de vivienda urbana, obligándose aquella, entre otros, a **"suministrar copia del Contrato de arrendamiento y de Administración al propietario"**, hecho que no ha ocurrido hasta la fecha.

5.- En carta de fecha 12 de agosto de 2017, remitida por el GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA a la Administración del Edificio Los Robles, se informa que ÁLVARO JOSÉ GALLEGO HOYOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.887.049, es el nuevo arrendatario de los inmuebles ya descritos.

6.- Ese mismo día 12 de agosto, el querellado se quedó en el apartamento, pero el ingreso de sus pertenencias se hizo el lunes 14, por cuanto el camión llegó en la noche del sábado y a esas horas no está permitido trasteo alguno, como tampoco el domingo. Este hecho fue informado al suscrito por parte de la Administración del Edificio Los Robles.

7.- Si bien hay incumplimientos contractuales del GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA frente a los querellantes, el hecho inicial que se establece como cierto es que no existe contrato de arrendamiento suscrito y autenticado, entre el mandatario y el querellado. Mucho menos existe contrato de arrendamiento entre este último y los querellantes.

8.- Adicional al hecho anterior, lo que afecta, en forma más grave la posesión de los inmuebles objeto de esta querrela, es la perturbación seria y real de la convivencia, la seguridad y la tranquilidad de los residentes del Edificio Los Robles, en su gran mayoría propietarios y de la tercera edad. Así lo expone el señor Camilo Andrés Mora Bermúdez, en su condición de Administrador; en la declaración juramentada que se anexa pues, el apartamento ha sido destinado presuntamente al expendio de drogas ilícitas (sintéticas o de otra clase), licor y proxenetismo.

9.- Desde que llegó el señor querellado al Edificio Los Robles, las quejas de los residentes consisten principalmente en el ingreso y salida permanente y ruidosa de personas, como se observa en los videos que reposan en la administración, varios de los cuales se anexan a este trámite.

10.- Es mayor el movimiento de personas a altas horas de la noche, hombres jóvenes, sin vestimenta apropiada, de aspecto sospechoso, presuntamente expendedores de droga y con morrales o bolsos de mano; mujeres, también jóvenes, con apariencia de prostitutas o de "mulas" o vinculadas a negocios ilícitos (narcotráfico y proxenetismo). La permanencia es de algunos minutos u horas y salen en estado lamentable y de estar bajo el efecto de drogas ilícitas y sintéticas y licor, como se observa en los videos que reposan en la Administración.

11.- Como lo describe el administrador del Edificio, las fiestas y muy seguramente bacanales, *"se realizan casi todas las noches, entre semana o al final de ella", "con música a alto volumen, se conversa duro, se taconeá, se camina y se oyen molestos ruidos hasta la madrugada, sin consideración alguna por quienes viven en los otros apartamentos del*

Edificio". Estos personajes llegan en carros de "alta gama como Mercedes Benz, Audi, BMW, etc."; los cuales ingresan al edificio o permanecen al frente del mismo.

12.- La terraza del apartamento fue cerrada con poli sombra. Seguramente, esta modificación de la fachada del edificio, que no está autorizada, tiene el propósito de evitar que de los edificios cercanos se puedan observar las actividades que allí se realizan y que son presuntamente ilícitas, indecentes y contrarias a la moral ciudadana.

13.- En el apartamento, el querellado tiene como mascotas a un perro peligroso, de raza Pit Bull, que saca en ocasiones sin bozal; además, hay un pollo y un tigrillo, como se observa en la foto adjunta, especie de la fauna protegida. Este último cayó de la terraza del apartamento al primer piso del Edificio y para el efecto se anexa un CD.

14.- El señor WERNER HENAO ARBOLEDA, quien se ha presentado como el representante legal del GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS, ha participado en estas fiestas o bacanales y en los videos se observa que sale en la madrugada completamente transformado, sin sentido de orientación y bajo el efecto de las sustancias que consumió.

15.- Según información de la Administración del Edificio, el querellado tiene un dron de vigilancia y personal con vehículos SPARK (placas MPR250 y RCV060) y motos que constantemente hacen rondas por el edificio, seguramente para advertir de la presencia de la Policía.

II. PRETENSIONES

Respetuosamente solicito a la señora Alcaldesa Local:

PRIMERO: Admitir la presente querrela de policía y dar traslado inmediato, de copia de la misma, a la Fiscalía General de la Nación y a la Policía Metropolitana Judicial para lo de su competencia.

SEGUNDO: Declarar que el querrellado: ALVARO JOSÉ GALLEGO HOYOS, es perturbador de la posesión de los inmuebles de propiedad de los querellantes.

TERCERO: Proferir, de manera urgente, orden de policía contra el querrellado para que desocupe inmediatamente el apartamento 501 en aras de cesar la perturbación a la posesión y proteger la vida, honra y bienes de los residentes del Edificio Los Robles.

CUARTO: Llevar a cabo la diligencia de restitución con la intervención de la fuerza pública y de las autoridades encargadas de la protección de animales peligrosos y de la fauna silvestre.

QUINTO: Ordenar la reparación de los daños materiales al apartamento 501 con ocasión de la perturbación a la posesión.

III. PRUEBAS

DOCUMENTALES: Adjunto las siguientes pruebas:

- 1) Poder para actuar.
- 2) Copia de los certificados de tradición de los inmuebles objeto de este proceso policivo, de propiedad de los querellantes.
- 3) Copia del contrato de administración de los inmuebles entre Grupo Inmobiliario Santa María S.A.S. y los querellantes.
- 4) Declaración juramentada del señor Camilo Andrés Mora Bermúdez, Administrador del Edificio Los Robles.
- 5) Copia de la carta enviada por el Grupo Inmobiliario Santa María S.A.S. al Administrador del Edificio Los Robles, de fecha 12 de agosto de 2017.
- 6) Foto del presunto tigrillo que el querellado tiene en el apartamento 501.
- 7) Seis (6) CD que registran el ingreso y salida de personas a altas horas de la noche y de la madrugada del apartamento 501 y de la caída del tigrillo al primer piso.

INGRESO A INMUEBLE: Respetuosamente solicito que se libre orden escrita para el registro del apartamento 501 del Edificio Los Robles, incluyendo el uso de la fuerza, con el fin de comprobar la presencia de animales peligrosos y de la fauna silvestre y, además, comprobar las condiciones en que se encuentra el mismo.

IV. MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN

Por la gravedad de los hechos que se han expuesto, solicito que se ponga en conocimiento de esta querrela a la policía del cuadrante, para que se proteja a las personas de bien que viven en el Edificio Los Robles.

V. COMPETENCIA

Es Usted competente por la naturaleza del asunto, la vecindad del querellado y la ubicación de los inmuebles: Apartamento 501 y garajes 6 y 12 del Edificio Los Robles de la carrera 14B #118-27.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente querrela en lo dispuesto en los artículos 77, 79 a 82, 33, 40, 44, 101, 117, 124, 126 a 129 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016); artículos 762, 775 y 879 del Código Civil y demás normas concordantes.

VII. PROCEDIMIENTO

El indicado en el artículo 79 y siguientes del Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas concordantes.

VIII. NOTIFICACIONES

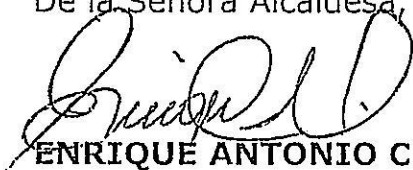
El querellado puede ser notificado en la carrera 14B #118-27, apartamento 501, de esta localidad, cel. 300-3504730.

El tercero interesado, GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S. en la carrera (transversal) 24 #54-31, Oficina 502, Barrio Galerías de Bogotá, correo electrónico: grupoinmobiliariosantamariasas@gmail.com, cel. 316-4499910.

El tercero interesado, ADMINISTRACIÓN EDIFICIO LOS ROBLES, en la Carrera 14B #118-27, cel. 314-3941484.

Los querellantes recibirán comunicaciones en el correo electrónico: parra_andrea@yahoo.fr. El suscrito recibirá notificaciones en el correo electrónico: kikecelis64@gmail.com, cel. 315-8779739 o en la secretaría de su Despacho.

De la Señora Alcaldesa, atentamente,



ENRIQUE ANTONIO CELIS DURÁN

C.C. No. 13.469.331

T. P. No. 46.050 del C. S. de la J.

C.C. (3) Querellado y Terceros Interesados

C.C. (3) Traslados a autoridades competentes (Fiscalía, Policía Nacional y Cuadrante de la Policía)

#3
7



**CONTRATO DE ADMINISTRACION
VIVIENDA URBANA**

**GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S
NIT 900.990.922-7**

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Bogotá D.C., 11 de AGOSTO de 2017

PROPIETARIO: LUSMIRIAM ANDREA PARRA DE LEYLAVERGNE C.C. 37.748 796 de Bucaramanga

ADMINISTRADOR: GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S Mediante el presente contrato el ADMINISTRADOR quien está sometido al control de la Subsecretaria de Inspección y Vigilancia y Control de vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, según Ley 820 /03, Art 31 Numeral 3 Artículo 8 Dec 051/04.

CONDICIONES GENERALES

Entre: LUSMIRIAM ANDREA PARRA DE LEYLAVERGNE (propietaria), Mayor de edad, quien se identifica con CC 37 748 796 de Bucaramanga, y JACQUES LEYLAVERGNE (usufructuario) identificado con el pasaporte francés numero 15CP70416, quienes en adelante se denominarán EL PROPIETARIO y la sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con Nit: No 900.990.922-7 domiciliado en Bogotá, y actuando por medio de su representante legal WERNER HENAO ARBOLEDA identificado con cedula de ciudadanía No. 79.861.912, quien en adelante se denominará EL ADMINISTRADOR, se celebra el siguiente CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL PROPIETARIO entrega al ADMINISTRADOR, la mera tenencia del siguiente inmueble para que proceda a administrarlo mediante la celebración de contratos de arrendamiento:

DIRECCIÓN: Carrera 14b N- 118 -27 APTO 501

GARAJE No: # DOBLE (6 Y 12)

DEPOSITO No: Sin depósito

LINEA TELEFONICA: NO

[Handwritten signature]

CANON: 3.000.000

ADMINISTRACION: INCLUIDA (796.000) SERA CANCELADA POR LA INMOBILIARIA (10) PRIMEROS DIAS Y CON EL 10% DE DESCUENTO POR PRONTO PAGO. EN EL EVENTO QUE HAYA RETRAZO EN EL PAGO DE LA ADMINISTRACION DESPUES DEL 10 DE CADA MES CORRESPONDE AL ADMINISTRADOR CANCELAR EL EXCEDENTE;

NUMERO DE CTA: 787-498342-17

TIPO: AHORROS

BANCO: BANCOLOMBIA

TITULAR: LUSMIRIAM ANDREA PARRA SANTAMARIA

DESTINACION: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para Vivienda.

VIGENCIA: (12) meses a partir del día 12 DE AGOSTO DE 2017

SEGUNDA: SON OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR CON RESPECTO A LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE, LAS SIGUIENTES: A) Velar por la conservación de los inmuebles y la verificación del cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia por parte de los arrendatarios cuando fuera el caso Núm. 4, Art. 8 Dec 51/04. B) Suministrar copia del Contrato de arrendamiento y de Administración al propietario Núm. 2 y 4 Artículo 8 Dec. 051/04. C) Entregar a los propietarios informes cada vez que se tenga una novedad dentro de los 3 días hábiles siguientes de ocurrencia, según Núm. 2 y 4 del Art. 8 Dec 051/04. D) En el evento que se establezca multas, sanciones, e indemnizaciones que estén a cargo del arrendatario, el propietario del inmueble arrendado recibirá el valor de las mismas, Núm. 2 y 4 parágrafo Art. 6 Dec 041/04. E) Cualquier gasto a cargo del Administrador que se pretenda cobrar al propietario debe estar debidamente soportado con facturas originales que deben entregarse al propietario, según numeral 2, artículo 8 Dec 051/04. F) Promocionar el inmueble para obtener los resultados esperados y así dar cumplimiento con el propietario de ofrecer el inmueble en la forma que estime más conveniente. G) Fijar el canon de arrendamiento de conformidad con las condiciones del mercado inmobiliario, de acuerdo a las características del inmueble y según las instrucciones dadas por EL PROPIETARIO. H) Celebrar en nombre propio, los contratos de arrendamiento respectivos y de conformidad con la ley 820 de 2003. I) Pagar por cuenta del PROPIETARIO, cuando este lo solicite por escrito, adjuntando el formulario correspondiente a cancelar y sea aceptado por EL ADMINISTRADOR los impuestos prediales y demás que graben el inmueble. J) Pagar por cuenta del PROPIETARIO, cuando este lo solicite por escrito y sea aceptado por EL ADMINISTRADOR de la misma manera, los servicios públicos domiciliarios y las expensas comunes necesarias, que no corresponda pagarlos al arrendatario. K) Efectuar por cuenta y riesgo de EL PROPIETARIO, las reparaciones locativas convenientes o necesarias para la conservación del inmueble previamente autorizadas por escrito. L) Rendir una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos cada mes, así como los gastos que se hubieran efectuado en el mismo periodo. Esta cuenta deberá ser enviada al correo electrónico parra_andrea@yahoo.fr o a la dirección calle 8 RUE DU PONT DANIEC, 56870, BADEN, FRANCIA y el deposito correspondiente hecho a la cuenta de ahorros número 787-498342-17 del Banco BANCOLOMBIA.

W. J. Parra

15

9

TERCERA: SON OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR CON RESPECTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LAS SIGUIENTES: A) Realizar todas las gestiones pre-jurídicas necesarias para la correcta ejecución del contrato de arrendamiento y exigir judicial o extrajudicialmente según lo considere más adecuado la entrega del inmueble cuando se presente alguna causa legal imputable a los arrendatarios, este valor lo asumirá EL ADMINISTRADOR en su totalidad. B) Pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual durante el tiempo que se encuentre arrendado por EL ADMINISTRADOR hasta que se cumpla el período de vigencia del contrato de arrendamiento. PARAGRAFO PRIMERO: El pago lo hará EL ADMINISTRADOR en el periodo comprendido el día 10 del mes en curso PARAGRAFO SEGUNDO: Si llegare a ser necesario el trámite de acciones para obtener la restitución o entrega del inmueble, EL ADMINISTRADOR continuará atendiendo el pago del valor mensual del arrendamiento hasta el momento en que por cualquier medio se obtenga la restitución del inmueble, más sin que en ningún caso exceda los (12) meses que se contarán desde cuando se inicie la correspondiente acción judicial en contra del arrendatario o de quien proceda Pagar a las empresas respectivas, a la terminación del contrato de arrendamiento la suma de dinero equivalente precio del consumo, reconexión o reinstalación de los servicios públicos domiciliarios, siempre y cuando se hayan causado durante la permanencia del arrendatario en el inmueble. PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que EL ADMINISTRADOR opte por terminar unilateralmente el presente contrato, estando vigente un contrato de arrendamiento sobre el inmueble y el propietario decida continuar con el mismo arrendatario, o si este no pueda seguirse administrando en razón de una orden judicial o administrativa, se obliga a pagar a EL PROPIETARIO a título de indemnización, una suma equivalente al doble del canon de arrendamiento que se esté cancelando por el inmueble, al momento de la terminación sin perjuicio de lo que se le otorgue en la ley al arrendatario para estos eventos, igual valor al aquí señalado se pagará por concepto de cláusula penal moratoria, cuando EL ADMINISTRADOR incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo, sin que haya lugar a requerimientos de ninguna naturaleza, pues renuncia a ellos y el presente documento para el cobro de obligaciones a cargo de EL PROPIETARIO presta mérito ejecutivo. PARAGRAFO CUARTO: Si fuere EL PROPIETARIO quien decida dar por terminado el contrato, así lo pondrá en conocimiento de EL ADMINISTRADOR y una vez vencido el término de noventa (90) días calendario contados desde la fecha antes del Vencimiento del contrato. PARAGRAFO QUINTO: En el evento en que EL ADMINISTRADOR tarde en pagar al propietario el canon de arrendamiento convenido, éste primero se obligara a cancelar los intereses por mora según lo determina la Superintendencia de Fianciera. PARAGRAFO SEXTO: El evento de retrasos reiterados por hasta tres veces consecutivas o no y durante la vigencia del contrato, en la consignación o en el pago del canon de arrendamiento por parte del ADMINISTRADOR AL PROPIETARIO, constituye causal legítimo de terminación unilateral de contrato de administración por parte del propietario y sin perjuicio de exigir la cláusula penal (dos cánones de arrendamiento) AL ADMINISTRADOR.

CUARTA: SON OBLIGACIONES DE EL PROPIETARIO: A) Pagar a EL ADMINISTRADOR la comisión por los SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN así: A1. El 8.0 % mensual del canon de arrendamiento vigente. A2. El 2.5% para el seguro del cubrimiento del canon de arrendamiento vigente, B) Pagar el importe correspondiente al IVA del 19% sobre el valor de la comisión del 8.0 % y \$6.500 de movimientos Bancarios C) Hacer o autorizar oportunamente la realización de las reparaciones por los daños provenientes del deterioro normal del inmueble o de cualquier otra causa no imputable al arrendatario. En caso de no otorgar oportunamente la autorización, desde

Wijand + Nino

16

10

ahora faculta a EL ADMINISTRADOR, para que las realice y descuenta su valor de los cánones de arrendamiento. D) Pagar todos los gastos que ocasione el inmueble, en especial los impuestos de cualquier clase, servicios públicos domiciliarios ACUEDUCTO, ENERGIA, GAS NATURAL, expensas comunes necesarias, servicios de vigilancia y las reparaciones efectuadas por cuenta de EL PROPIETARIO, mientras el inmueble se encuentre desocupado y sin arrendar. E) Revisar y aceptar si fuere el caso, las cuentas que EL ADMINISTRADOR rinda en desarrollo del contrato, entendiéndose que si en el curso del mismo mes en que ellas sean rendidas no les hubiere hecho observación alguna por escrito, se consideran aceptadas y aprobadas por este. F) No se pagara ningún gasto de publicidad en la promoción del inmueble por los medios publicitarios como PAGINA WEB DE LA COMPAÑIA, PUBLICACION FINCA RAIZ, Y REVISTA LA GUIA, hasta que el inmueble quede rentado y si cesen la publicidad por algún otro medio la asumirá el propietario con previa autorización y de común acuerdo con EL ADMINISTRADOR. G) Pagar al término de cada mes, los saldos que resulten a su cargo. H) Entregar el inmueble libre de pleitos, embargos y en General de cualquiera otra situación que impida su utilización normal o pacífica, lo cual incluye disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios, administración de áreas comunes y otros servicios. I) Recibir las llaves del Inmueble materia de este contrato, por parte del propietario o a la persona que el designe por medio de autorización escrita a más tardar dentro de los cinco (5) días comunes siguientes a la comunicación que por vía telefónica o escrita le haga EL ADMINISTRADOR.

QUINTA: Si al término de noventa días (90) calendario contados a partir de la celebración del presente contrato el inmueble no ha sido arrendado, EL PROPIETARIO podrá retirar de las oficinas de EL ADMINISTRADOR, las llaves del inmueble y en caso de no hacerlo el contrato se entenderá prorrogado de manera sucesiva y por igual término. Una vez arrendado el inmueble, el contrato de administración tendrá una duración igual a la del contrato de arrendamiento y / o se considera prorrogado automáticamente por igual termino, con la renovación o por la suscripción de otro contrato de arrendamiento con el mismo o diferente arrendatario. Para darse por terminado, deberá EL PROPIETARIO estar a paz y salvo con EL ADMINISTRADOR y comunicar por escrito con una anticipación de noventa (90) días calendario, antes de su vencimiento, indicando el día de terminación, de igual manera lo hará EL ADMINISTRADOR. En caso de terminación de este contrato EL PROPIETARIO se compromete para con EL ADMINISTRADOR a respetar el contrato o los contratos de arrendamiento vigentes, así como las prórrogas que EL ADMINISTRADOR haya acordado en cumplimiento del presente contrato. PARAGRAFO: Declaran las partes que este evento desaparece para EL ADMINISTRADOR la obligación prevista en el parágrafo segundo de la cláusula tercera del presente contrato, pues en tal caso la entrega o restitución del inmueble correrán por cuenta de EL PROPIETARIO, a quien EL ADMINISTRADOR, con la precisión antes advertida, cederá el o los contratos de arrendamiento.

SEXTA: En el evento en que EL PROPIETARIO opte por terminar unilateralmente el presente contrato, estando vigente un contrato de arrendamiento sobre el inmueble y decida continuar con el mismo arrendatario, o en caso de venta del inmueble, o si este no pueda seguirse administrando en razón de una orden judicial o administrativa, se obliga a pagar a EL ADMINISTRADOR a título de indemnización, una suma equivalente al doble del canon de arrendamiento que se esté cancelando por el inmueble, al momento de la Terminación sin perjuicio de lo que se le otorgue en la ley al arrendatario para estos eventos, igual valor al aquí

[Handwritten signature]

11 R

señalado se pagará por concepto de cláusula penal moratoria, cuando EL PROPIETARIO incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo, sin que haya lugar a requerimientos de ninguna naturaleza, pues renuncia a ellos y el

Presente documento para el cobro de obligaciones a cargo de EL PROPIETARIO presta mérito ejecutivo. PARAGRAFO UNO: Si fuere EL ADMINISTRADOR quien decida dar por terminado el contrato, así lo pondrá en conocimiento de EL PROPIETARIO y una vez vencido el término de noventa (90) días calendario contados antes de la fecha del vencimiento del contrato. .

PARAGRAFO DOS: CESION DEL CONTRATO EL PROPIETARIO podrá ceder el contrato de administración del apartamento en caso de venta del inmueble al nuevo propietario sin perjuicio de exigencia de la cláusula penal (dos cánones de arrendamiento) por parte del ADMINISTRADOR. En este caso EL PROPIETARIO comunicara con dos meses de anterioridad AL ADMINISTRADOR dicha cesión.

SEPTIMA: EL ADMINISTRADOR no será responsable por hurtos, daños o cualquiera conducta delictiva que puedan ocurrir al inmueble o dentro de este. PARAGRAFO: EL ADMINISTRADOR tampoco responderá por los daños que sean el resultado de caso fortuito o fuerza mayor, que ocasione la destrucción total o parcial del inmueble objeto del contrato, al igual que los daños que estos eventos puedan ocasionar a bienes o personas.

OCTAVA: Cuando EL PROPIETARIO directamente y sin intervención de EL ADMINISTRADOR reciba del arrendatario el inmueble administrado exonera a EL ADMINISTRADOR de cualquier clase de responsabilidad, sin perjuicio de las acciones a que haya lugar por el incumplimiento tanto del contrato de arrendamiento como el de administración.

NOVENA: EL PROPIETARIO asume el valor del seguro establecido por la respectiva compañía aseguradora Núm. 2 y 4 y Parágrafo del Art. 8. Dec.051/04.

DECIMA: Para que EL ADMINISTRADOR pueda cumplir cabalmente con la gestión encargada, EL PROPIETARIO debe garantizar el uso y goce del inmueble objeto de este contrato. Por consiguiente, en el evento que el inmueble llegare a presentar deterioro, daños o vicios ocultos y/o redbitorios que imposibiliten la utilización por parte de los arrendatarios, este será motivo suficiente para exonerar de toda responsabilidad a EL ADMINISTRADOR en frente a EL PROPIETARIO y con relación al contrato de arrendamiento.

DÉCIMA PRIMERA: El incumplimiento por cualquiera de las dos partes en cualquiera de sus responsabilidades dará por terminado este contrato.

DECIMA SEGUNDA: Por cualquiera de las partes si se desea terminar el presente contrato se debe dar aviso con tres meses de anterioridad.

DECIMA TERCERA: Inventario físico de cosas o usos conexos o adicionales que se entrega con el inmueble será parte indispensable de este contrato.

DECIMA CUARTA: La dirección para notificación por parte del Administrador será la misma registrada en la Cámara y Comercio de Bogotá carrera 24 No. 54 – 31 oficina 502 y por parte del

W. V. ...

12

Propietario será en la 8 RUE DU PONT DANIEC, 56870, BADEN, FRANCIA para constancia se firma el presente contrato en Bogotá D.C el día 12 de AGOSTO de 2017 en dos (2) ejemplares de un mismo valor y contenido.

ADMINISTRADOR

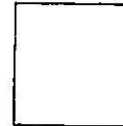
WERNER HENAO ARBOLEDA C.C. 79.861.942
GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S
Nit No. 900.990922-7



PROPIETARIO

FIRMA:

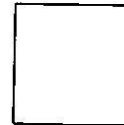
NOMBRE: LUSMIRIAM ANDREA PARRA DE LEYLAVERGNE
PROPIETARIO
C.C. 37 748 796
DIRECCIÓN: 8 Rue du Pont Danlec
CIUDAD: 56870, Baden - Francia
TELÉFONOS: 0033 6 63 15 15 19
CORREO: parra_andrea@yahoo.fr



Handwritten signature/initials

FIRMA:

NOMBRE: JACQUES LEYLAVERGNE
USUFRUCTUARIO
PASAPORTE NUMERO 15CP70416
DIRECCIÓN: 8 Rue du Pont Danlec
CIUDAD: 56870, Baden - Francia

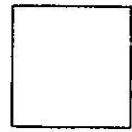


73

Propietario será en la 8 RUE DU PONT DANIEC, 56870, BADEN, FRANCIA para constancia se firma el presente contrato en Bogotá D.C el día 12 de AGOSTO de 2017 en dos (2) ejemplares de un mismo valor y contenido.

ADMINISTRADOR

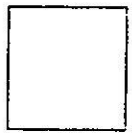
WERNER HENAO ARBOLEDA C.C. 79.861.942
GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S
Nit No. 900.900922-7



PROPIETARIO

FIRMA:

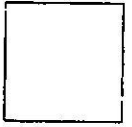
NOMBRE: LUSMIRIAM ANDREA PARRA DE LEYLAVERGNE
PROPIETARIO
C.C. 37 748 796
DIRECCIÓN: 8 Rue du Pont Daniec
CIUDAD: 56870, Baden - Francia
TELÉFONOS: 0033 6 63 15 15 19
CORREO: parra_andrea@yahoo.fr



Handwritten signature/initials

FIRMA:

NOMBRE: JACQUES LEYLAVERGNE
USUFRUCTUARIO
PASAPORTE NUMERO 15CP70416
DIRECCIÓN: 8 Rue du Pont Daniec
CIUDAD: 56870, Baden - Francia



14

PODER ESPECIAL PARA TERMINACIÓN DE CONTRATO Y RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

JACQUES HENRI ALAIN LEYLAVERGNE y LUSMIRIAM ANDREA PARRA DE LEYLAVERGNE, mayores de edad, identificados con la Pasaporte No. 15CP70416 y Cédula de Ciudadanía No. 37.748.796 de Bucaramanga, respectivamente, ambos de estado civil casados y con sociedad conyugal disuelta y liquidada, con residencia y domicilio actual en la ciudad de Les Trois Ilets, República de Francia, quienes obrando, el primero en calidad de usufructuario y la segunda como propietaria (nuda propiedad) del apartamento de habitación 501 y de los Garajes 6 y 12, EDIFICIO LOS ROBLES, Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera (KR) 14B 118- 27, los cuales se identifican con las matrículas inmobiliarias Nos. 50N-296996, 50N- 296974 y 50N-296980 respectivamente, y cuyos linderos aparecen descritos en la Escritura Pública No. 2864 del 15 de septiembre de 2010 de la Notaría 39 de Bogotá D.C., República de Colombia, por medio del presente escrito, conferimos poder especial, amplio y suficiente al Dr. ENRIQUE ANTONIO CELIS DURÁN, mayor de edad, abogado en ejercicio con T. P. No. 46.050 del C. S. de la J. e identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.469.331 de Cúcuta, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. República de Colombia, para que en nuestro nombre y representación realice todas las acciones administrativas y judiciales frente al incumplimiento del contrato de administración inmobiliaria acordado con el señor Werner Henao y la empresa que él representa, a saber, "Grupo inmobiliario Santa María SAS" e inicie los procesos para la terminación del contrato de administración inmobiliaria y de restitución de los inmuebles, así como el cobro de los cánones de arrendamiento, administración, servicios públicos, cláusula penal, intereses y cualquier deuda pendiente respecto de los inmuebles antes descritos.

El doctor CELIS DURÁN queda ampliamente facultado para realizar todas las gestiones requeridas en la realización del objeto del presente mandato, incluyendo las facultades de sustituir, reasumir sustituciones, transigir, recibir los inmuebles, conciliar y demás que son inherentes a los apoderados en los términos de los artículos 74 y siguientes del Código General del Proceso.

Hacemos presentación personal de este poder para todos los efectos legales:

La Propietaria (Nuda Propiedad),

El Usufructuario,

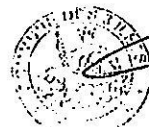
LUSMIRIAM ANDREA PARRA SANTAMARÍA
C.C. No. 37.748.796 de Bucaramanga

JACQUES HENRI ALAIN LEYLAVERGNE
Pasaporte No. 15CP70416

Acepto el mandato,

ENRIQUE ANTONIO CELIS DURÁN
C. C. No. 13.469.331 de Cúcuta
T. P. No. 46.050 del C. S. de la J.

Más para la constitución de poder de
Jacques Henri Alain LEYLAVERGNE
y de Lusmiriam Andrea PARRA
A Tros-Ilets le 23 octobre 2017
Le Notaire



Armand RENE-CORAIL

Bogotá, D.C., 29 de diciembre de 2017

15

Señores

Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Secretaría del Hábitat

E. S. D.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

1-2017-110471

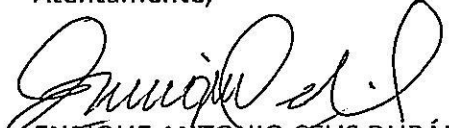
FECHA: 2017-12-29 09:20 PRO 439879 FOLIOS: 1
ANEXOS: 31
ASUNTO: Petición de cancelación de
permiso inmobiliario
DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y
Control de Vivienda
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: enrique antonio celis duran

Referencia: Queja incumplimiento de contrato de administración
Inmobiliaria: Grupo Inmobiliario Santa María S.A.S.
Asunto: Petición de cancelación de permiso como inmobiliaria.

De la manera más atenta y como consecuencia de la verificación que ustedes hagan de los hechos que se detallan en el documento adjunto, comedidamente solicito que se le cancele la autorización al Grupo Inmobiliario Santa María S.A.S. quienes, a través de quien la representa, señor WERNER HENAO ARBOLEDA, ha incurrido adicionalmente en los siguientes hechos graves:

- 1.- No pago y/o apropiación de los arrendamientos que debían ser girados a la propietaria.
- 2.- No cancelación y/o apropiación de las cuotas de administración, debiendo la propietaria girar para estar al día por este concepto.

Atentamente,



ENRIQUE ANTONIO CELIS DURÁN

T.P. No. 46.050 del C.S.J.

Cel. 315-877-9739

E:mail: kikecelis64@gmail.com

Anexo lo anunciado.