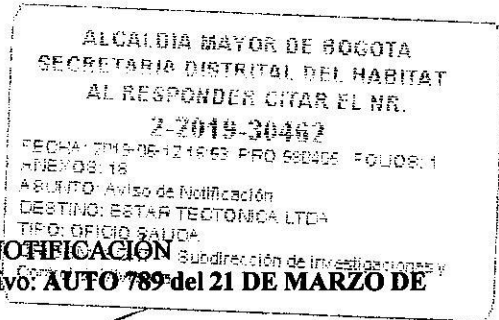




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES  
ESTAR TECTONICA LTDA**  
TEL: 6080266  
CARRERA 33 # 25 B - 81  
BOGOTÁ D.C.



Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 789 del 21 DE MARZO DE 2019**  
Expediente No. **1-2018-11075-2**

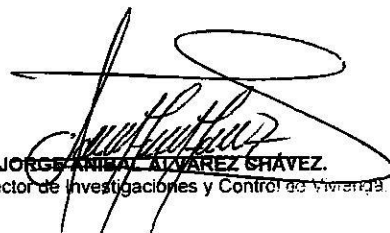
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **AUTO 789 del 21 DE MARZO DE 2019**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

**Contra el presente acto administrativo de conformidad con el Artículo 7 del Decreto 572 de 2015 se corre traslado por el término de quince (15) hábiles contados a partir del día siguiente de la presente notificación para que allegue las explicaciones que considere necesarias. Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.**

  
**JORGE AMADOR ALVAREZ CHAVEZ,**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*  
Anexo: **AUTO 789 del 21 DE MARZO DE 2019 FOLIOS: 18**

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 HÁBITAT

AUTO No. 789 DEL 21 DE MARZO DE 2019 Página 1 de 6

*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**EL SUBDIRECTOR 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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 079 de 2003 y 735 de 2019, 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 el conocimiento de la queja presentada por el señor DANIEL MENDOZA SANCHEZ, en su condición de propietario del apartamento 202 del proyecto de vivienda RECUERDO 33, ubicado en la CARRERA 33 No. 25 B - 81, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas, en contra de la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-11075-2 del 21 de marzo de 2018, Queja No. 1-2018-11075-2 (folios 1-2).

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 responsable del proyecto es la sociedad ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015114 (folio 43).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-13552 del 28 de marzo de 2018 (folio 19), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o quien haga sus veces), para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, de igual forma dicha comunicación fue trasladada al señor DANIEL MENDOZA SANCHEZ en calidad de quejoso mediante Radicado No.2-2018-13551 del 28 de marzo de 2018 (folio 18).

Que mediante radicado No.1-2018-39385 del 11 de octubre de 2018 (folios 27-30), la sociedad enajenadora dio respuesta al traslado señalando:

*"(...) 2-1 Los medidores de servicios públicos hoy en día están todos allí instalados y es cierto que el de energía eléctrica sufrió demoras por motivos propios de CODENSA que son ajenos a la empresa constructora. Sin embargo, en la promesa de compraventa formada por el señor Mendoza, en la cláusula 3ra. Parágrafo 5to. Se manifiesta lo siguiente: "Es entendido los inmuebles prometidos en venta se entregarán a los promitentes contadores cuando estén dotados de los servicios públicos de*



*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*energía acueducto las respectivas redes para el servicio de teléfono gas hasta las acometida externa. Así en el evento en el que las respectivas empresas, públicas del Distrito, que sin culpa de la prometedora no los hubieren instalado por tal motivo no se pudiese entregar en la época prevista no se configurar incumplimiento por parte de la prometedora". Esto indica que el prometedora es consciente del riesgo en el que se incurre en tal caso. Sin embargo, nunca hubo falta de servicios y mucho menos estuvo en peligro la habitabilidad del apto 202 o de cualquier otro del edificio. Cabe anotar que el señor Mendoza no estaba obligado a pagar servicio de energía eléctrica mientras no hubo medidor de ese servicio, costo que como es legal lo asumió la constructora, proveyendo electricidad a dicho apto. constantemente desde la provisional de obra que allí operaba desde la construcción. No así el señor Mendoza NO cumplió con los pagos de administración que le correspondían alegando absurdos como la inconformidad consistente en que otros propietarios arrendaran sus garajes y apartamentos...*

*2-2 El señor Mendoza habla de arreglo de chapas y demás en la puerta del edificio lo que afectó la pintura de la puerta. Esto es un asunto posterior a la entrega del edificio debido a un arreglo que los propietarios quisieron hacer para fortalecer la seguridad del mismo. Cuando la administración recogió la cuota para su arreglo el señor Mendoza no quiso aportar. Luego nadie hizo el pago de la cuota para pintarla, pues los propietarios estaban cansados de no recibir ninguna colaboración y aporte por parte del señor y siempre tenían que cubrir sus cuotas.*

*2-4 No sé a qué se refiere el señor Mendoza, se atenderá la inquietud en la visita con el perito designado por la secretaria del Hábitat.*

*2-5.1 Se le ha dicho varias veces al señor Mendoza que esos planos están en poder del administrador del edificio.*

*2-5.2 No estoy obligado a entregarle al señor Mendoza ninguna póliza de estabilidad de las obras, y no entiendo por qué la pide. La naturaleza de la relación comercial que tuve con el señor Mendoza no fue ninguna otra que una compraventa de un bien inmueble, el señor Mendoza me confunde con un contratista contratado por él, al cual se le contrata para la construcción de un bien de su propiedad.*

*Al señor Mendoza le vendí un inmueble nuevo el cual goza de GARANTÍAS regidas por el código de comercio según la ley colombiana.*

*El apartamento del señor Mendoza fue pintado y reparado por motivo de fisuras por asentamiento de normal aparición luego de casi 2 años de construido el edificio. El señor Mendoza jamás me notificó de tales fisuras y solo fui notificado de ellas por medio de uno de mis operarios que se encontraba haciendo lo mismo en otro apartamento del edificio. Una vez informado de esto accedí a dicha labor en el apto 202 como es de rutina dentro de las garantías otorgadas, lo cual puede comprobarse.*

*2-5.3 Adjunto impresión del email fechado 10 de septiembre de 2017 y 2 de agosto de 2018. (FIGURA 3) en donde consta el envío del documento de propiedad horizontal del edificio RECUERDO 33, dos veces. También se le informó que para una copia física como él la pide puede solicitarla en la notaría 48 ya que es un documento público. Esto debido a que el señor Mendoza nunca entregó dinero para que a su costa se le entregaran las copias físicas..."*

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del



*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2018-40052 del 31 de septiembre de 2018 (folio 22) se le informo al señor DANIEL MENDOZA SANCHEZ en calidad de quejoso y mediante oficio con radicado No. 2-2018-40048 del 31 de septiembre de 2018 (folio 23) a la sociedad enajenadora ESTAR TECNICA LTDA identificada con Nit.900185202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO, que el día 11 de octubre de 2018 a las 9:30 horas, el área técnica de la entidad procedería a realizar visita de verificación; diligencia que se realizó el día 11 de octubre de 2018 como consta en el acta de visita (folio 24) con asistencia de PAOLA ANDREA GARRILLO en calidad de autorizada por parte del quejoso y del señor ALFREDO SUAREZ OBANDO en calidad de representante legal por parte de la sociedad enajenadora.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-650 del 30 de octubre de 2018 (folios 34-35), en el cual se concluyó:

**"(...) HALLAZGOS.**

**1. Póliza de la estabilidad de la obra toda vez que presenta fisuras el apartamento**  
*Se constataron leves fisuras en el cielo del apartamento, en las juntas del material del yeso laminado y se evidencian en los espacios de sala y alcoba. Sin embargo, no se evidencian fisuras ni daños en los elementos estructurales del inmueble, por lo cual se descarta un daño estructural y las fisuras constatadas pertenecen al acabado descrito. El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento al Código de Policía:*

**TITULO II**

**PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°**

**EN LAS CONSTRUCCIONES**

**12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;**

**TITULO IX**

**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES**

**CAPITULO 3°**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

**(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones. (...)"**

**El hecho 1. "Póliza de la estabilidad de la obra toda vez que presenta fisuras el apartamento" constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el Acuerdo 79 de TITULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8° EN LAS CONSTRUCCIONES, TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES- CAPITULO**



*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**3° LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCION AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTICULO 114- Enajenación y construcción de vivienda, el Decreto Ley 078 de 1987, artículos 23, 8 numeral 12, 114, Capítulo 8 del Título II, Capítulo 3 del Título IX numeral 2, del Acuerdo 079 de 2003, , y artículo 2 del Decreto 572 de 2015; por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.**

El Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación 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, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el 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 específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, 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 expresado

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Remuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 789 DEL 21 DE MARZO DE 2019 Página 5 de 6

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado 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 mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, 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 aportes del mencionado fallo, 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."<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las áreas privadas del inmueble objeto de la queja. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección encuentra mérito para ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6º del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 789 DEL 21 DE MARZO DE 2019**      Página 6 de 6

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto al señor DANIEL MENDOZA SANCHEZ, en su condición de propietaria del apartamento 202 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda RECUERDO 33, ubicado en la Carrera 32 A No. 25 B -75, Apartamento 402 de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria, y contra el mismo no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sergio García Cartagena - Contratista SICV  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas - Contratista SICV

X

Bogotá D C marzo 20 de 2018.

Señores

SECRETARIA DEL HABITAT  
Ciudad.

PROCESO: POR INCUMPLIMIENTO DE ENTREGA DE INMUEBLE TERMINADO  
AREAS COMUNES- EDIFICIO RECUERDO 33 LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO

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

4-2018-11075

FECHA: 2018-03-21 14:51 PRO 45659 FOLIO: 2  
ANEXO: 19

ASUNTO: proceso por incumplimiento de entrega de inmuebles terminados areas comunes Edificio recuerdo 33 localidad de Teusaquillo

DESTINO: Subsecretaria de inspeccion, Vigilancia y

QUERELLANTE: DANIEL MENDOZA SANCHEZ COPROPIETARIO  
QUERELLADO: ALFREDO SUAREZ OBANDO-REPRESENTANTE LEGAL DE  
"ESTAR TECTONICA LTDA."

DANIEL MENDOZA SANCHEZ, identificado con cedula de ciudadanía número 5.565.295 de Bucaramanga, domiciliado en la Cra. 32 A No. 25 B-75 T. Apto 402 de Bogotá, en nombre propio me permito formular querrela contra el querellado mencionado por lo siguiente:

#### HECHOS

1.- En junio 5 de 2015, compre el apto 202 de la carrera 33 No. 12B-81 de esta ciudad en la localidad de Teusaquillo sobre planos con las especificaciones de construcción y acabados de conformidad con la promesa de compraventa

2.- La entrega del inmueble de había estipulado en la promesa de compraventa para el 6 de noviembre de 2016, pero su entrega Real y Material, fue el en la segunda semana de mayo de 2017, allí manifesté verbalmente algunas inconformidades al respecto:

2.-1 Hasta la fecha de presentación de esta querrela no se han instalado los medidores de la ENERGIA individuales de cada apto. A los requerimientos verbales, manifiesta que se ha solicitado pero que la empresa tiene muchas solicitudes.

2.- 2- Pintura de la puerta de entrada principal por el arreglo de chapas y demás no se ha realizado.

2.-3 El CENIT, de la entrada principal al conjunto hacia los aptos, se entregó en obra negra con todas las redes de los servicios domiciliarios al descubierto, frente a este reclamo manifiesta que actualmente los edificios se entregan así; pero no lo dice en la PROMESA de compraventa. Esta situación para mi da muy mal aspecto.



2.4. Las medianías con los inmuebles contiguos de parte del conjunto están al descubierto sin terminar.

2.5.- Por último, en varias ocasiones por correo he solicitado con cargo a mi costa fotocopia de los siguientes documentos:

2.5.1.- de los planos de las redes de servicios domiciliarios y estructurales

2.5.2.- Póliza de estabilidad de la obra, toda vez que se presentan fisuras en mi apto.

2.5.3.-Reglamento de la copropiedad y personería jurídica.

### PETICION ESPECIAL

Previo los trámites del Procedimiento a seguir Solicitaría a la autoridad administrativa de control de obra, la INSPECCION CORRESPONDIENTE, PARA LA VERIFICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS.

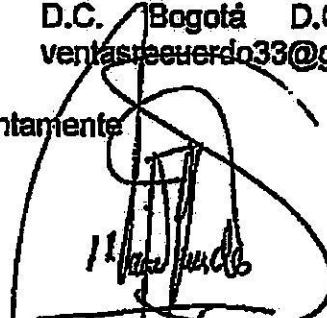
### PRUEBAS

- Fotocopia de la promesa de compraventa.
- Fotocopia de los correos enviados.

### NOTIFICACIONES

- Querellante: DANIEL MENDOZA SNCHEZ en la Cra 32 A No, 25 B-75 Torre 1 Apto. 402 de Bogotá, Dirección Electrónica: danielmendoza46@gmail.com Celular 3005754289
- Querellado: ALFREDO SUAREZ OBANDO en la Cra 26 No. 41-32 de Bogotá D.C. Bogotá D.C. EMAIL COMERCIAL: etelectronica@gmail.com ventasreeuerdo33@gmail.com

Atentamente

  
DANIEL MENDOZA SANCHEZ  
C.C. No. 5.565.295 de Bucaramanga



35

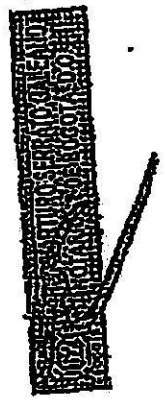
**PROMESA DE COMPRAVENTA**

**OBJETO DEL CONTRATO:**

**APARTAMENTO 202 GARAJE 03 EDIFICIO RECUERDO 33 (Cr 33 N° 25B-81 barrio El Recuerdo)**

**VALOR DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$255.795.000)**

Entre los suscritos a saber, por una parte **ALFREDO SUAREZ OBANDO** ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá e identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.505.930 de Bogotá D.C., obrando en nombre y representación legal de la sociedad **ESTAR TECTONICA LTDA**, sociedad legalmente constituida, con domicilio en Bogotá D.C., identificada con NIT: 900.185.202-1 sociedad que en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**; y por la otra **EDELMIRA DIAZ GUERERO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.771.635 de Bogotá D.C., de estado civil en unión libre, obrando en nombre propio y **DANIEL MENDOZA SANCHEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 5.565.285 de Bucaramanga (Santander), de estado civil en unión libre, domiciliado en Bogotá D.C., obrando en nombre propio, quien en adelante se llamarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa que se registró por las siguientes cláusulas y, en su defecto, por la ley:



**CLAUSULA PRIMERA - OBJETO CONTRACTUAL, IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

Por el presente contrato **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a enajenar y **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se obligan a adquirir a título de compraventa mediante escritura pública debidamente registrada, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que la primera tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble **APARTAMENTO 202 GARAJE 3**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número **50C-97507**, que hacen parte del **EDIFICIO RECUERDO 33 PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 33 No. 25B-81 de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., que se identifica con los siguientes linderos:

**APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202):** Situado en el segundo (2do) piso. **AREA PRIVADA CUBIERTA:** Cincuenta y dos punto ochenta y siete metros cuadrados (52.87M2). **LINDEROS:** Del punto **A a B:** En línea quebrada de noventa centímetros (0.90mts), doce centímetros (0.12mts), dos punto cincuenta y cuatro metros (2.54mts), dos punto dieciséis metros (2.16mts), veintinueve centímetros (0.29mts), veinticinco centímetros (0.25mts), veintinueve centímetros (0.29mts), cuatro punto trece centímetros (4.13mts), veintiocho centímetros (0.28mts), veinticinco centímetros (0.25mts), veintiocho centímetros (0.28mts), cuarenta y ocho centímetros (0.48mts), con muro común que lo separa de hall y escaleras comunes y de predio vecino. **B a C:** En línea quebrada de dos punto ochenta y dos metros (2.82mts), uno punto ocho metros (1.08mts), doce centímetros (0.12mts), cincuenta centímetros (0.50mts), diecinueve centímetros (0.19mts), trece centímetros (0.13mts), sesenta y ocho centímetros (0.68mts), sesenta centímetros (0.60mts), setenta y dos centímetros (0.72mts), doce centímetros (0.12mts), uno punto dos metros (1.02mts), doce centímetros (0.12mts), uno punto nueve metros (1.09mts), doce centímetros (0.12mts), uno punto dieciséis metros (1.16mts), con fachada común que lo separa de la carrera 33. **C a D:** En línea quebrada de treinta y seis centímetros (0.36mts), once centímetros (0.11mts), cuarenta centímetros (0.40mts), trece



centímetros (0.13mts), cuatro punto sesenta y siete metros (4.67mts), trece centímetros (0.13mts), veintiocho centímetros (0.28mts), con muro común que lo separa de predio vecino. D a A: En línea quebrada de dos punto sesenta y tres metros (2.63mts), noventa y cinco centímetros (0.95mts), uno punto noventa y siete metros (1.97mts), sesenta centímetros (0.60mts), con fachada común que lo separa de vacío sobre parqueaderos comunes y muro común que lo separa del apartamento doscientos uno (201). **NADIR:** Con placa común que lo separa del primer piso. **GENIT:** Con placa común que lo separa del tercer piso. **DEPENDENCIAS:** Sala comedor, cocina, cuarto de ropas, alcoba principal con baño, una alcoba, baño, hall de alcobas y estudio. **PARÁGRAFO:** Dentro de los linderos del apartamento existen elementos indispensables para su estabilidad, independencia y funcionamiento (muros, columnas, fachadas, ductos, etc.), cuyas áreas sumadas al área privada cubierta del apartamento da un área construida de cincuenta y siete punto treinta metros cuadrados (57.30M<sup>2</sup>).

**GARAJE TRES (3):** Situado en el primer piso. **AREA PRIVADA CUBIERTA:** Nueve punto setenta y nueve metros Cuadrados (9.79 M<sup>2</sup>). **LINDEROS:** Del punto A a B: En cuatro punto cincuenta metros (4.50mts) con muro común que lo separa de escaleras. B a C: En dos punto veinte metros (2.20mts) con muro común que lo separa de casa vecina. C a D: En línea quebrada de treinta y cinco centímetros (0.35mts), doce punto cinco centímetros (0.125mts), cuarenta centímetros (0.40mts), doce punto cinco centímetros (0.125mts), dos punto ochenta metros (2.80mts), doce punto cinco centímetros (0.125mts), cuarenta centímetros (0.40mts), doce punto cinco centímetros (0.125mts), cincuenta y seis centímetros (0.56 mts), con el garaje dos (02). D a A: En dos punto veinte metros (2.20mts) con circulación vehicular común. **NADIR:** Con placa común que lo separa de subsuelo. **GENIT:** Con placa común que lo separa del segundo piso. **DEPENDENCIAS:** Sitio para estacionamiento de un (1) vehículo.

**PARÁGRAFO 1°:** Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras, servidumbres y demás bienes o derechos que beneficien al inmueble objeto de este contrato y en especial, el derecho en común y pro indiviso sobre los bienes y servicios comunes del edificio del cual hacen parte, en la proporción establecida para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual estarán sometidos.

**PARÁGRAFO 2°:** LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran conocer y aceptar las especificaciones del inmueble objeto de este contrato dadas por LA PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO 3°:** No obstante la cabida y linderos la promesa de venta se hace como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO 4:** LA PROMITENTE VENDEDORA, se reserva el derecho de modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal con la aprobación de la autoridad competente, durante la etapa de construcción del conjunto y en consecuencia podrá aclarar, adicionar o modificar el reglamento de propiedad horizontal a que se somete(n) el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, sin que para ello requiera de autorización de los futuros propietarios. Así mismo y durante el proceso de construcción, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones por errores matemáticos, mecanográficos, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o cuando la autoridad encargada de otorgar el permiso de ventas respectivo exija alguna modificación, se entiende que autorizan al propietario inicial para realizar dichas modificaciones y en consecuencia, este último, no deberá acreditar autorización alguna.

**CLAUSULA SEGUNDA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total de Inmueble prometido en venta, es la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$255.795.000,00) que será



4  
26

cancelado por LOS PROMITENTES COMPRADORES a LA PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente manera:

a) CUOTA INICIAL: SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUIENTOS PESOS M/CTE (\$76.738.500,00)

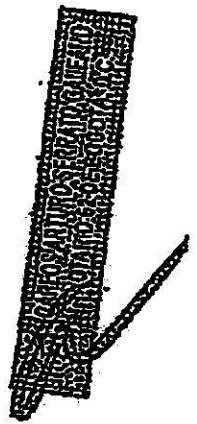
CUOTA	valor	Fecha	CUOTA	valor	Fecha
Separación	\$5.000.000	Junio 5/2015	8	\$3.996.796	Mar 5/2016
Saldo sep.	\$7.789.750	Julio 5/2015	9	\$3.996.796	Abril 5/2016
1	\$3.996.796	Ago 5/2015	10	\$3.996.796	Mayo 5/2016
2	\$3.996.796	Sept 5/2015	11	\$3.996.796	Junio 5/2016
3	\$3.996.796	Oct 5/2015	12	\$3.996.796	Julio 5/2016
4	\$3.996.796	Nov 5/2015	13	\$3.996.796	Agosto 5/2016
5	\$3.996.796	Dic 5/2015	14	\$3.996.796	Sept 5/2016
6	\$3.996.796	Enero 5/2016	15	\$3.996.796	Oct 5/2016
7	\$3.996.796	Feb 5/2016	16	\$3.996.796	Nov 5/2016

b) El saldo, es decir, la suma de CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL QUIENTOS PESOS M/CTE (\$179.056.500,00) que cancelarán en la fecha fijada para la escrituración.

PARAGRAFO 1º. LOS PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a realizar el pago de los saldos que tengan en mora a la fecha de la firma del presente documento, caso contrario se entenderá incumplimiento y por ende se aplicaran las sanciones económicas correspondientes.

PARÁGRAFO 2º: En el caso de mora en alguno de los pagos que se estipularon en la presente cláusula SEGUNDA, LOS PROMITENTES COMPRADORES reconocerán y pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios liquidados a la máxima tasa permitida por la ley debidamente certificada por la Superintendencia Financiera o la entidad que haga sus veces, a partir del día siguiente a la fecha en que debía cancelar la cuota y hasta el día en que efectivamente se realice el pago, sin perjuicio de los derechos, acciones y demás facultades en cabeza de LA PROMITENTE VENDEDORA. De causarse los intereses antes mencionados estos serán descontados del próximo pago realizado, del cual se cancelarán primero el cien por ciento (100%) de los intereses moratorios causados y el saldo pagado será abonado al capital. En caso de que los intereses de mora se generen frente al último pago éstos deberán ser cancelados a más tardar diez (10) días hábiles antes de la firma de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO 3º: Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días calendario, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá declarar unilateralmente resuelto este contrato por incumplimiento, notificándole a LOS PROMITENTES COMPRADORES mediante comunicación enviada por correo certificado. Como consecuencia de la terminación unilateral por incumplimiento, LA PROMITENTE VENDEDORA queda facultada expresamente para deducir de los valores abonados, el valor pactado como cláusula penal y los intereses a que haya lugar y le devolverá a LOS PROMITENTES COMPRADORES el excedente en un término de noventa días (90) contados a partir del día siguiente al envío de la notificación, sin intereses, quedando facultada igualmente, desde la misma fecha, para prometer en venta o enajenar el inmueble objeto de este contrato a terceras personas.



ICAC  
S  
S  
S



S  
S  
S



**PARAGRAFO 4º.** Desde ya **LOS PROMITENTES COMPRADORES** renuncian expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento privado o judicial exigido por la ley para la constitución en mora.

**CLAUSULA TERCERA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a la presente promesa de compraventa deberá ser otorgada y suscrita por las partes en la **NOTARIA CUARENTA Y OCHO (48)** del Círculo de Bogotá, a las 9:00 A.M. el día 5 del mes de noviembre 2016.

**PARAGRAFO 1:** Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no tendrá obligación de comparecer al otorgamiento de la escritura de compraventa, y no podrá ser sancionada de manera alguna por este hecho, si **LOS PROMITENTES COMPRADORES** estuvieren en mora con sus obligaciones, especialmente las relativas al pago del precio y/ o al pago de los intereses a que haya lugar, o no hubiese realizado el pago de los gastos de escrituración. Caso en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá declarar el incumplimiento de este contrato con las consecuencias que ello conlleva.

**PARÁGRAFO 2:** Las partes acuerdan que en caso de llegarse al día fijado para el otorgamiento de la escritura pública y esta no pudiere otorgarse por falla de paz y salvos de los impuestos municipales, por falla de la escritura de adición y/o reglamento de propiedad horizontal, por razones de fuerza mayor o caso fortuito, por cambios en la reglamentación o demoras de las empresas prestadoras de servicios públicos, En dicho evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a remitir por correo certificado una comunicación explicativa de los hechos que dieron origen a la fuerza mayor o al caso fortuito y la indicación del plazo estimado para la entrega. En todo caso y para definir la fecha de entrega definitiva las partes deberán dejar constancia escrita de la fecha convenida para el cumplimiento de esta obligación. No obstante, la fecha señalada en la presente cláusula para la firma de escritura podrá ser prorrogada hasta por **CIENTO OCHENTA DÍAS (180)** calendario contados desde la fecha pactada para la firma de la escritura, sin que se incurra en incumplimiento por alguno de los contratantes.

**PARAGRAFO 3:** En caso de presentarse las circunstancias de fuerza mayor mencionadas en el parágrafo 2 de la presente cláusula, **LOS PROMITENTES COMPRADORES** podrán suspender el pago del saldo que tienen pendiente hasta que la situación de fuerza mayor se normalice previa notificación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Para prorrogar la firma de la escritura, bastará con un comunicado enviado por correo certificado a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** tres días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública, donde se informará la nueva fecha de escrituración y se indicará la hora y fecha de la firma del otrosí a esta promesa en donde se haga constar la misma, de no asistir **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a la firma del otrosí, éste será enviado por correo certificado y se dará por aceptada por parte del **PROMITENTES COMPRADORES** la fecha allí consignada para escriturar.

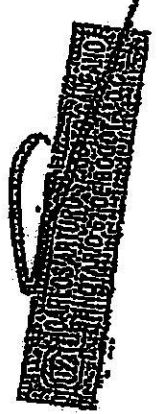
**CLAUSULA CUARTA - ENTREGA REAL Y MATERIAL:** La entrega real del inmueble objeto de este contrato se la hará **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, el día 6 de noviembre 2016.

**PARÁGRAFO 1:** La fecha estipulada para la entrega real y material se modificará de acuerdo a lo estipulado en el **PARÁGRAFO 3** de la **CLAUSULA TERCERA** de esta promesa de venta.



ESTADÍSTICA IMA

13/10/20



**PARAGRAFO 2:** El día de la entrega real del inmueble, LOS PROMITENTES COMPRADORES deben presentar al funcionario que asigne LA PROMITENTE VENDEDORA el recibo de la notaría donde conste que realizó la firma de la escritura pública del inmueble objeto de compra en este contrato, sin este requisito el delegado de LA PROMITENTE VENDEDORA se abstendrá de realizar la entrega.

**PARAGRAFO 3:** De la entrega material de inmueble se dejará constancia en un acta suscrita por ambas partes, en la cual se indicarán los detalles de acabados que deberán ser solucionados por LA PROMITENTE VENDEDORA, si los hay, lo cual no obstarán para que LOS PROMITENTES COMPRADORES reciban el inmueble.

**PARAGRAFO 4:** SI LOS PROMITENTES COMPRADORES no comparecen a recibir los inmuebles en el plazo pactado, salvo fuerza mayor o caso fortuito, estos se darán por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de los inmuebles quedarán a disposición de LOS PROMITENTES COMPRADORES en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA o donde esta le señale.

**PARAGRAFO 5:** Es entendido que los inmuebles prometidos en venta se entregarán a LOS PROMITENTES COMPRADORES, cuando estén dotados de los servicios públicos de energía, acueducto y las respectivas redes para el servicio de teléfono y gas hasta la acometida externa. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, que sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

**PARAGRAFO 6:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá efectuar cambios en los materiales utilizados para los acabados del inmueble objeto del presente contrato, los cuales serán de igual calidad o equivalente a los inicialmente ofrecidos.

**PARAGRAFO 7:** Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se considerarán como fuerza mayor hechos tales como: falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, incumplimiento de los contratistas encargados de la obra, huelga del personal de LA PROMITENTE VENDEDORA o de sus contratistas y proveedores, situaciones similares como, hechos de la naturaleza y otros hechos que se puedan considerar como fuerza mayor o caso fortuito.

**PARAGRAFO 8:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de LOS PROMITENTES COMPRADORES, todas las reparaciones por daños o deterioro de los inmuebles que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá LA PROMITENTE VENDEDORA por el término legal.

**CLAUSULA QUINTA - PROPIEDAD HORIZONTAL:** EL EDIFICIO ECUERDO 33, ubicado en la Carrera 33 número 25 B-81 de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., ha sido sometido plenamente al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, el cual se encuentra en proceso ante la Notaría cuarenta y ocho (48) de Bogotá D.C., En consecuencia, además del derecho de dominio sobre las unidades privadas objeto de esta promesa, LOS PROMITENTES COMPRADORES adquirirán un derecho en común y pro indiviso sobre el terreno y los demás bienes y servicios comunes del edificio en las proporciones que le correspondan y que están señaladas para el efecto en la adición al reglamento de propiedad horizontal antes citado.

**PARAGRAFO 1°:** Los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio del cual hacen parte el inmueble objeto de esta promesa le serán indicados y señalados a LOS PROMITENTES COMPRADORES al momento de la entrega de su inmueble y se entregarán al administrador provisional y/o definitivo designado para la administración del EDIFICIO.

BOGOTÁ  
COLOMBIA

de  
BOGOTÁ

13/10/20



**PARAGRAFO 2: LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte de "EDIFICIO RECUERDO 33" P.H. de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**CLAUSULA SEXTA - TRADICIÓN:** LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica de inmueble objeto de este contrato, así: por adquirir el lote, sobre el cual se levantó el EDIFICIO RECUERDO 33 del cual hace parte en la que se encuentra el apartamento, por compraventa efectuada a FERNANDO SUAREZ OBANDO, mediante la escritura pública número cinco mil novecientos diecinueve (5919) de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría cuarenta y ocho (48) de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliaria 50-0097507.

**CLAUSULA SÉPTIMA - LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente el inmueble objeto de este contrato, el cual son de su exclusivo dominio y posesión y se encuentra libre de gravámenes (excepto por la hipoteca en favor de un tercero financiador, la cual se liberará proporcionalmente en la misma escritura de compraventa), limitaciones al dominio salvo las correspondientes al régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido, condiciones resolutorias de dominio, anticresis, censo, uso y habitación. No obstante lo anterior desde ya LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento en todos los casos previstos por la ley y garantiza que los inmuebles objeto de este contrato se encontrarán en igual estado al establecido en esta cláusula en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa.

**CLAUSULA OCTAVA - PAZ Y SALVO: IMPUESTOS Y TRIBUTOS EN GENERAL:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferirle el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y tributos en general causados y/o liquidados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Los impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas, etc. causado y/o liquidado desde el día siguiente al del otorgamiento de la escritura pública antes mencionada correrán por cuenta exclusiva de LOS PROMITENTES COMPRADORES.

**PARAGRAFO 1º:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a hacer entrega material de inmueble objeto de este contrato con las instalaciones de servicios públicos, en las siguientes condiciones:

**ENERGÍA:** Con servicio conectado y medidor instalado.

**ACUEDUCTO:** Con servicio conectado y medidor instalado.

**ALCANTARILLADO:** Red interna del edificio conectado al servicio público de alcantarillado.

**GAS:** Calentador, instalación interna con contador, los costos de matrícula de gas los deben asumir LOS PROMITENTES COMPRADORES.

**PARÁGRAFO 2:** Desde ya LA PROMITENTE VENDEDORA queda exonerada de cualquier demora, retardo o indebida prestación de los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de los mismos.

**CLAUSULA NOVENA - DERECHOS NOTARIALES, IMPUESTO DE REGISTRO, DERECHOS DE REGISTRO Y OTROS:**



6  
4  
5

**LA VENTA:** A. Los gastos y derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa serán pagados por ambas partes en iguales proporciones. B. El impuesto de Registro (Beneficencia) y los derechos de Registro emanados de la compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa serán pagados por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** de manera exclusiva.

**II. DE LA CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN:** Dado constituirse, todos los derechos notariales, el impuesto de registro (Beneficencia) y los derechos de registro emanados de la cancelación de la hipoteca en mayor extensión correrán por cuenta exclusiva de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**CLAUSULA DECIMA - ARRAS:** - **LOS PROMITENTES COMPRADORES y LA PROMITENTE VENDEDORA**, acuerdan como arras del presente contrato la suma de cincuenta y un millones ciento cincuenta y nueve pesos MCTE (\$51.159.000), que se regulan conforme al artículo ochocientos sesenta y seis (866) del Código de Comercio.

**PARAGRAFO 1:** La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la promesa de compraventa hasta el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato.

**PARAGRAFO 2:** SI **LOS PROMITENTES COMPRADORES** no dieran cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que contrae de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma pactada como arras y estas últimas quedarán en libertad de declarar resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial; quedará en libertad de disponer de los inmuebles y restituirá las sumas recibidas, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato podrá terminarse en los siguientes eventos:

- 1) Por ejecutarse satisfactoriamente el objeto del contrato alcanzándose el fin de su vigencia.
- 2) Por acuerdo bilateral.
- 3) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados.
- 4) Por muerte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**

**PARAGRAFO 1:** **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, podrán ceder su posición contractual en todo o en parte, solamente entre ellos mismos, es decir entre **EDELMIRA DIAZ GUERERO** y **DANIEL MENDOZA SANCHEZ**, circunstancia que será notificada por parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a **LOS PROMITENTES VENVEDORES** antes de la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA - CLAUSULA PENAL:** A título de cláusula penal, las partes tasán el equivalente en pesos colombianos a él veinte por ciento (20%) del valor del inmueble prometido en venta, los perjuicios derivados del incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones emanadas de la presente promesa de compraventa, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se aliene a cumplir, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de la obligación incumplida. Para su exigibilidad el presente documento servirá de título ejecutivo y bastará la simple afirmación de la parte cumplida del incumplimiento de la otra parte para su ejecución.



20





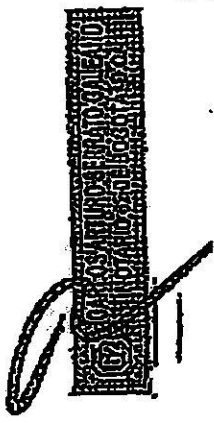
**CLAUSULA DECIMA TERCERA - CONSULTA A CENTRAL DE RIESGOS:** LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran que la información suministrada en relación con la firma de este contrato de promesa de compraventa concuerda con la realidad y que los ingresos necesarios para atender todas las obligaciones pecuniaras emanadas de esta promesa provienen de actividades lícitas y asumen plena responsabilidad por la veracidad de la misma. Además, manifiestan que no están reportados en ninguna central de riesgos y que autorizan a LA PROMITENTE VENDEDORA para verificar los datos suministrados y reportar, procesar, solicitar y divulgar a DATACREDITO, o a cualquier otra entidad que maneje o administre base de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento y el cumplimiento de su obligaciones financieras y crediticias, esto solo si la venta se realiza con un crédito hipotecario otorgado por una entidad crediticia.

**CLAUSULA DECIMA CUARTA - DIFERENCIAS CONTRACTUALES:** En caso de presentarse algún desacuerdo en lo anteriormente pactado, las partes se obligan a acudir al mecanismo de la conciliación para resolver dichas diferencias. Dicha conciliación se efectuará en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y las partes se comprometen a acatar los procedimientos que para estos casos tenga la Lonja estipulados y las decisiones resultantes del mismo.

**CLAUSULA DECIMA QUINTA - NOTIFICACIONES:** LOS PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que las comunicaciones que se les deban enviar, de conformidad con lo previsto en este contrato, se le han de remitir a la siguiente dirección por correo certificado: CRA 32A N° 25B - 75 APTO 402 de Bogotá D.C. Cualquier cambio a esta dirección se le deberá notificar a la otra parte por escrito y correo certificado, cambio que producirá plenos efectos tres (3) días hábiles después de la introducción al correo certificado de la comunicación con que se dé noticia de este hecho.

**CLAUSULA DECIMA SEXTA - GARANTIAS:** LA PROMITENTE VENDEDORA, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del edificio, se basarán en la siguiente distinción:

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** LOS PROMITENTES COMPRADORES, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de los inmuebles, para que LA PROMITENTE VENDEDORA responda por ellos.
2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** Respecto a este tipo de daños, operan dos garantías: a) Las garantías de griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de muebles, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, citófonos, llaves y desagües, calidad de tabletas y enchapes, serán atendidos a través del LA PROMITENTE VENDEDORA por los tiempos legales contados a partir de la entrega del inmueble. Vencido este plazo, LOS PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas. El plazo no se suspenderá por la falta de uso que LOS PROMITENTES COMPRADORES hagan del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para LA PROMITENTE VENDEDORA vencido el plazo contados a partir de la entrega; y b) La garantía respecto a fisuras únicamente de muros afectados, se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega del inmueble. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que LOS PROMITENTES



77-9

**COMPRADORES** hagan de los inmuebles, entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contado a partir de la entrega del inmueble. De ahí en adelante **LOS PROMITENTES COMPRADORES** deberán efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO 1: LA PROMITENTE VENDEDORA** recomienda que dentro del periodo de garantías no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **LOS PROMITENTES COMPRADORES** cambian el color de los muros, colocan enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO 2: LA PROMITENTE VENDEDORA** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión.

**PARÁGRAFO 3:** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **LA PROMITENTE VENDEDORA** indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual del propietario.

**PARÁGRAFO 4: LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.

**PARÁGRAFO 5:** Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de estas es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

**PARÁGRAFO 6:** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO 7: LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá por el mal uso que se dé a los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse





encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que den LOS PROMITENTES COMPRADORES a canales, bajantes y demás elementos.

**PARÁGRAFO 8:** Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, LA PROMITENTE VENDEDORA responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

**PARAGRAFO 9:** LA PROMITENTE VENDEDORA, se reserva la facultad de realizar modificaciones en aspectos técnicos, tales como fachadas, número de unidades de vivienda, distribución de los espacios y áreas arquitectónicas y tipo de acabados, en cuanto a unidades inmobiliarias del Proyecto que no hayan sido objeto de negociación con futuros adquirentes, así como sobre la existencia y especificaciones técnicas y arquitectónicas de los bienes comunes entre otros aspectos técnicos del proyecto, y determinar el reemplazo de cualquier acabado por otro similar valor y calidad durante el proceso de construcción del Proyecto. No obstante lo anterior, una vez enajenado más del 51% de las unidades inmobiliarias, corresponde a la asamblea general aprobar cualquier modificación al reglamento de propiedad horizontal, así mismo la entrega de las áreas comunes, salvo lo dispuesto en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, se someterá a lo dispuesto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO:** Las especificaciones de construcción del inmueble y de acabados del inmueble objeto de este contrato que se suscriben por las partes en anexo separado, forman parte integrante de este contrato.

**CLAUSULA DECIMA SEPTIMA - ACEPTACIÓN:** LOS PROMITENTES COMPRADORES Y LA PROMITENTE VENDEDORA manifiestan:

- 1) Que aceptan los términos de este contrato y los derechos y obligaciones que a su favor y a su cargo se derivan de él, por estar de acuerdo con todos sus términos.
- 2) Que con la firma de este contrato su relación contractual la rige solo y exclusivamente lo aquí convenido por ende quedan sin ningún efecto convenios y/o acuerdos anteriores.
- 3) Que LOS PROMITENTES COMPRADORES entendiendo que tienen una relación comercial con LA PROMITENTE VENDEDORA autorizan expresamente a ser contactados por el banco financiador o por los proveedores de acabados de la constructora para el ofrecimiento de los servicios que estas empresas prestan.

Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa, expresa en forma completa y exclusiva, el acuerdo celebrado entre las mismas, en constancia de lo cual lo firman en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, el día 12 de Abril de 2016.



019  
6/10

**LOS PROMITENTES COMPRADORES**

*[Handwritten signature]*

**EDELMEIRA DIAZ GUERERO**  
C.C. N° 41.701.635 de Bogotá D.C

*[Handwritten signature]*

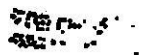
**DANIEL MENDOZA SANCHEZ**  
C.C. N° 5.566.295 de Bucaramanga



**LA PROMITENTE VENDEDORA**

*[Handwritten signature]*

**ESTARTECÓNICA LTDA.**  
NIT 900185282-1  
**ALFREDO SUAREZ OBANDO**  
C.C. 79.505.930 de Bogotá D.C.  
Representante Legal



Notario  
Carlos Ariza  
Notario del CIRC

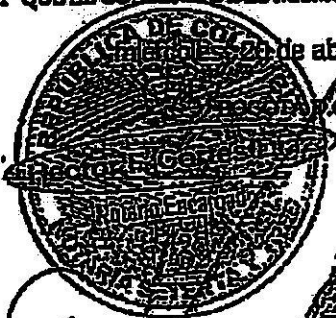
NOTARIA

73

### DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR EDELMIRA DIAZ GIBRERO, QUIEN EXHIBIO LA C.C. 41771635 DE PERU, TARJETA No. \*\*\*\*\* C.S.I. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.



Valencia, 24 de abril de 2016



*Edelmira G.*

*[Handwritten signature and stamp]*

## ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS

El edificio es construido mediante el sistema de Estructura Convencional conformado por pórticos de Columnas y Vigas, sistema que presenta superiores especificaciones Técnicas y Arquitectónicas con respecto a otros sistemas, brindando mayor aislamiento, iluminación y calidad en todos los espacios del inmueble debido a los grandes vanos y dimensiones que el sistema convencional ofrece.

**Cimentación:** Zapata corrida bajo columnas.

**Estructura:** Sistema convencional de pórticos, columnas en concreto reforzado con placas aligeradas en casellón y vigas de cubierta confinadas.

**Mampostería:** En las fachadas existe una combinación de ladrillo a la vista con muros pañetados y pintados; los muros divisorios interiores se presentan en bloque de arcilla de perforación horizontal.

**Cubierta:** Placa aligerada de concreto.

**Pañetes:** sobre muros interiores y en fachadas.

**Pintura:** Estuco y vinilo sobre pañetes de muros.

### ACABADOS INTERIORES

#### Sala -- comedor

- Piso: madera laminada según diseño arquitectónico.
- Guardaescoba: MDF similar al piso laminado, según diseño arquitectónico.
- Muros en bloque de arcilla de perforación horizontal con pañete, estuco y pintura blanca.
- Cielo raso: drywall con dilatación de muro pintado de color blanco.
- Iluminación: balas, roseta.
- Puerta Ventana: perifería en aluminio con vidrio incoloro según diseño arquitectónico.

#### Habitaciones (2)

- Puerta: en madecor o similar entamborada, color roble oscuro o similar.
- Guardaescoba: MDF similar al piso laminado, según diseño arquitectónico.
- Muros en bloque de arcilla de perforación horizontal con pañete, estuco y pintura blanca.
- Cielo raso: drywall pintado de blanco o similar.
- Iluminación: balas, roseta.
- Carpintería madera: puertas entamboradas en madecor o similar color roble oscuro o similar según diseño arquitectónico.
- Ventana: perifería en aluminio anodizado con vidrio incoloro según diseño arquitectónico.

#### Estudio

- Piso: madera laminada según diseño arquitectónico.
- Guardaescoba: MDF similar al piso laminado.
- Muros en bloque de arcilla de perforación horizontal con pañete, estuco y pintura blanca.
- Cielo raso: drywall con dilatación de muro pintado de color blanco.
- Iluminación: balas.
- Ventana: perifería en aluminio anodizado con vidrio incoloro, según diseño arquitectónico.
- Guardaescoba: MDF similar al piso laminado.

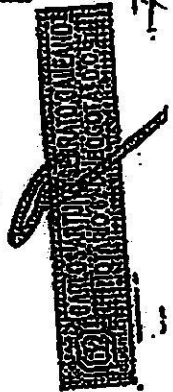
#### Baños

- Puerta: Marco y puerta en madera madecor o similar entamborada, color roble oscuro o similar según diseño arquitectónico.
- Piso en cerámica blanca lisa brillante 20cm x 40cm o similar.
- Guardaescoba en cerámica.
- Muros en bloque de arcilla de perforación horizontal con pañete, estuco y pintura blanca.

Calle 41 N° 26 - 39 Barrio La Soledad - Tel. 312.3615269

e-mail: [etectorica@gmail.com](mailto:etectorica@gmail.com)

Bogotá - Colombia



*Nota: No decir. Tener a la vista y demás cosas.*

*[Handwritten signature]*

*[Vertical stamp/seal with illegible text]*

- Muros Cabina Ducha en cerámica color blanco según diseño arquitectónico.
- Mesón en mármol café pinto o similar, según diseño arquitectónico.
- Salpicadero de Mesón en mármol café pinto o similar.
- Mueble bajo mesón en triplex color roble oscuro o similar según diseño arquitectónico.
- Espejo flotado con cantos pulidos sobre bastidor.
- Sanitario color blanco o similar.
- Lavamanos de sobreponer color blanco o similar.
- División ducha y puerta en vidrio templado transparente con accesorios en acero inoxidable.
- Grifería Lavamanos: monocontrol con acabado en cromo o similar.
- Grifería Ducha: monocontrol con acabado en cromo o similar.
- Cielo raso: drywall con dilatación de muro pintado de color blanco.
- Iluminación: balas.
- Ventana: perfilera en aluminio anodizado con vidrio incoloro, según diseño arquitectónico.
- Kit de accesorios cromados o similares.

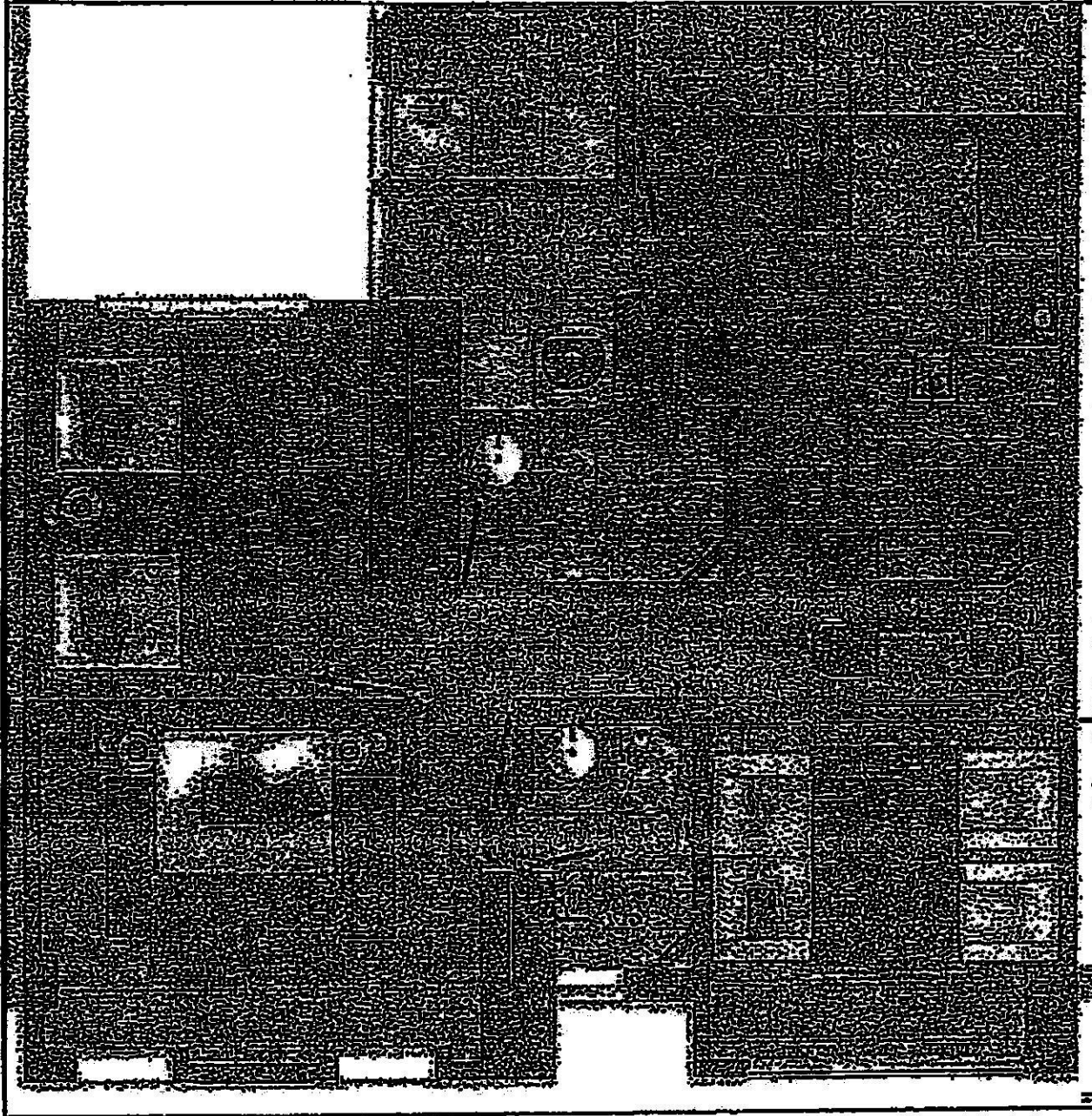
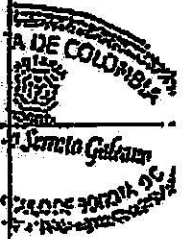
### Cocina

- Piso en cerámica color gris 28 x 57 o similar.
- Guardaescoba en cerámica color gris o similar.
- Muros en bloque de arcilla de perforación horizontal con pañete, estuco y pintura blanca.
- Cielo raso: drywall pintado de blanco o similar.
- Iluminación: Balas.
- Mesón y salpicadero Granito natural.
- Mueble Alto: estructura de mueble en melamina calibre 15mm color blanco o similar, entrepaños en madecor color blanco o similar. Manijas en perfil en aluminio tipo Gola o similar.
- Mueble Bajo: estructura de mueble en melamina calibre 15mm color blanco o similar, entrepaños en madecor color blanco o similar. Manijas en perfil en aluminio tipo Gola o similar.
- Lavaplatos: poceta en acero inoxidable de submontar 60x40 o similar.
- Grifería Lavaplatos: monocontrol o similar.
- Campana extractora de 60 cm en acero inoxidable o similar.
- Estufa: A gas, cuatro puestos.
- Forno: Eléctrico acabado inoxidable con cristal negro o similar.
- Citófono: color blanco o similar.
- Ventana: perfilera en aluminio anodizado con vidrio incoloro según diseño arquitectónico.

### Zona de ropas

- Puerta: Marco en madera con puerta en madera madecor o similar color roble oscuro.
- Piso en cerámica color gris 28 x 57 o similar.
- Guardaescoba en cerámica color gris o similar.
- Salpicadero en cerámica gris o similar.
- Lavadero fibra de vidrio con poceta o similar.
- Cielo raso: drywall pintado de blanco o similar.
- Iluminación: Balas halógenas o similar.
- Grifería Lavadero: Llave de pared pico bajo cromo o similar.
- Mueble de lavadero: Puertas en fórmica color blanco o similar, interior en madecor color blanco o similar según diseño arquitectónico.
- Ventana: perfilera en aluminio anodizado con vidrio incoloro o similar según diseño arquitectónico.

12



*Handwritten signature or initials.*

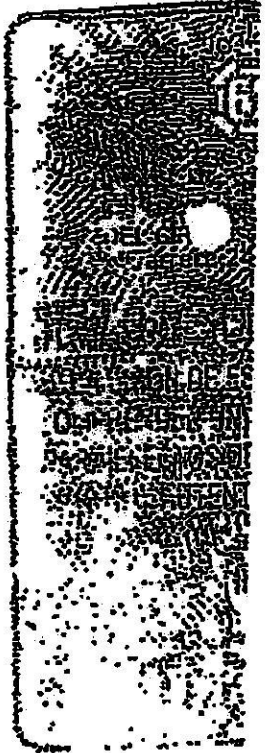


RE...  
Carlos Art.  
10/12/2007 CEL.CA

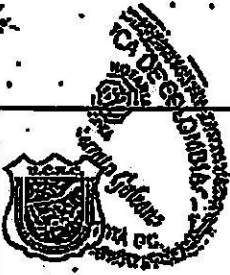
ESPACIO EN BLANCO  
NOTARIA 62

ESPACIO EN BLANCO  
NOTARIA 62

ESPACIO EN BLANCO  
NOTARIA 62



9/13



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



21645

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el trece (13) de abril de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

DANIEL MENDOZA SANCHEZ, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0005565295, presentó personalmente el documento dirigido a PROMESA DE COMPRAVENTA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



5cj2l5ts6uud

*[Handwritten signature]*  
----- Firma autógrafa -----

ALFREDO SUAREZ OBANDO, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0079505990, presentó personalmente el documento dirigido a PROMESA DE COMPRAVENTA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



4fcjwbwqt7yr

*[Handwritten signature]*  
----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

*[Large handwritten signature]*



CARLOS ARTURO SERENO GALEANO  
Notario sesenta y dos (62) del círculo de Bogotá D.C.



-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

ESPACIO EN BLANCO  
NOTARIA 62

ESPACIO EN BLANCO  
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO  
NOTARIA 61

Daniel Mendoza  
para mí

8:57 (hace 9 minutos)

UNA IMPRESION DE ESTE CORREO

----- Mensaje reenviado -----

De: Daniel Mendoza <danielmendoza46@gmail.com>

Fecha: 22 de junio de 2017, 10:07

Asunto: Re: Observaciones

Para: Venias Recuerdo 33 <veniasrecuerdo33@gmail.com>

¡Hola! Me alegra que el correo quedaran a paz y salvo a la entrega de las Áreas comunes espero sea un al transcurso de la semana entrante, porque en verdad le manifesté que mi inconformidad con el apto, fue recibido sin estar listo para entrega Real y Material.

Atentamente,

¡Hola! Un día 2017-06-20-03. Venias Recuerdo 33 <veniasrecuerdo33@gmail.com> escribió:

Don Daniel buenas noches, respecto a sus inquietudes:

Su hijo, a quien casi a diario me encuentro, no me ha comendado de estas fallas del apartamento, pero inmediatamente los daré solución. Es muy difícil para mí si no me informa.

A que control hace referencia? este ya fue entregado y es el que su hijo utiliza, recuerde que se entrega uno por apartamento.

El arreglo de la entrada es responsabilidad del acueducto, nosotros ya cancelamos todas las conexiones y obras solicitadas y es función de esta empresa terminar sus trabajos.

El buzón se va a entregar.

Se instalará una rosca en las escaleras que conducen a la terraza.

El aseo se viene haciendo, sin embargo desde la próxima semana se va a controlar a una persona única y exclusivamente para esa labor, una vez a la semana. La zona de administración se encuentra entre el garaje 5 y 6, todas estas zonas se entregarán cuando se tenga más del 80% escriturado.

Respecto a los intereses don Daniel se pagaban todos los 13 de cada mes y del 14 al 30. Si hay 17 días, esa fue la cuenta que hicimos en su momento.

Cordial saludo

¡Hola! Un día 2017-06-20-07-20:39, Daniel Mendoza <danielmendoza46@gmail.com> escribió:

Apto de M Hijo:

- Luz intermitente de baño
- Lupa de agua en lavaplatos y baño de cuarto principal
- Ducha sigue saliendo agua después de cerrar la llave.
- La puerta pasional de la entrada clara muy fuerte y produce mucho ruido cuando no se llena el cubido de cerámica " Portazo" graduación del gato.
- Parquetado de visitantes ajenos al conjunto.
- Aseo del edificio.
- Falta entregar un control del garaje.
- Arreglo entrada bajatal
- BUZON para la correspondencia.
- Luz de escaleras terraza no tiene luz.
- cuarto de aseo.
- Zona de administración. Zona para los fumadores en la terraza no en las escaleras.
- La entrega Material y real de las áreas comunes.
- TERMINACIÓN DE LA MEDIANIA.

NOTA: Se informa que desde sus redes sociales se recibirá el apoyo de la empresa.

Atentamente,



Cra 33 N° 25B - 81 Barrio El Recuerdo  
ventasrecuerdo33@gmail.com

Daniel Mendoza  
para mí

8:58 (hace 8 minutos)

Mensaje recibido

De: Daniel Mendoza <danielmendoza46@gmail.com>  
Fecha: 20 de Julio de 2017, 20:39  
Asunto: Observaciones  
Para: Ventas Recuerdo 33 <ventasrecuerdo33@gmail.com>, Juan Camilo Mendoza Galvis <juancamilomendoza@gmail.com>

Haz clic aquí para Responder o para Reenviar

6.21 GB (41%) ocupados de 15 GB  
Administrar

Condoleóns - Privacidad

Último activado de la cuenta: hace 52 minutos  
Información detallada

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 001

EDIFICIO RECUERDO 33

9 de Septiembre de 2017

En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 2:30 p.m., previa citación realizada por la Administración provisional, se llevó a cabo la Reunión Ordinaria de Asamblea de Copropietarios del edificio con un Quórum del 100%, el cual permite iniciar la reunión de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum
2. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y Aprobación del Orden del día
4. Informes de gestión
5. Propositiones y varios
6. Cierre

1. VERIFICACION DE QUORUM: Se encuentra presente el 100% de propietarios del edificio y con este porcentaje se da inicio oficial a la Asamblea Ordinara.
2. ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA: El arquitecto Alfredo Suárez Obando por ser el constructor del edificio es quien preside la asamblea por ser la primera reunión de copropietarios y el señor Ricardo Andrés Zambrano Cuaycan quien es administrador provisional es nombrado como secretario.
3. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA: el Orden del día queda así:
  1. Llamado a lista y verificación del Quórum
  2. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
  3. Lectura y Aprobación del Orden del día
  4. Informes de gestión
  5. Propositiones y varios
  6. Cierre
4. INFORMES DE GESTIÓN:

El arquitecto Alfredo Suárez presentó al señor Ricardo Andrés Zambrano Cuaycan como el administrador provisional del edificio y comentó que ya estaba radicada ante la alcaldía local de Teusaquillo la propiedad horizontal para la obtención de la personería jurídica del edificio Recuerdo 33.

Se refirió al estado actual de la conexión de los servicios públicos de agua y luz, informando a los propietarios la inminencia de la instalación de medidores individuales de estos servicios. Comentó que los procesos se estaban llevando a cabo según los reglamentos de las empresas y una vez se finalicen o hayan novedades sobre los trámites serán notificados los propietarios.

Se hizo la presentación de cada uno de los propietarios del edificio.

12/15

5. PROPOSICIONES Y VARIOS:

SEGURIDAD:

Se le dio la palabra al señor Daniel Mendoza, propietario del apartamento 202 para comentar sus inquietudes. El señor Mendoza explicó la importancia de la seguridad en el edificio y propuso no arrendar los parqueaderos a personas ajenas ya que puede incrementar las posibilidades de robo. Sin embargo teniendo en cuenta que son bienes privados, se acuerda que sí se pueden arrendar los parqueos. El señor Ricardo Zambrano, propietario del apartamento 401, quien tiene su propiedad en arriendo, incluyendo el parqueo, procedió a explicar los filtros mediante el cual aceptan a sus inquilinos, quienes son estudiantes universitarios a los que son aplicadas reglas de comportamiento y convivencia claras. De la misma manera se comprometió a entregar a los demás propietarios información de los inquilinos de su apartamento para conocimiento de la copropiedad.

Sobre los vehículos que se guardan en el edificio en arriendo, se propone que la comunidad de copropietarios tenga acceso a la información de los nombres, teléfonos y las placas de los vehículos.

Para manejar la seguridad se propuso la instalación de cámaras, actividad que se procederá a cotizar por medio de tres propuestas. Adicional a esto se tomó la decisión de no dejar entrar a las personas de entrega de domicilios y de poner doble llave a la puerta principal después de las 10:00 p.m.

ASEO:

Para el aseo de las zonas comunes, se hizo la propuesta de hacerlo con más frecuencia (dos veces a la semana) pagando \$35.000 la media jornada. Se realizará una planilla para administrar sus funciones y tener control de las mismas. El administrador provisional habló de la importancia de hacer la contratación por medio de la figura de prestación de servicios y propuso colaborar con el tema.

ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES:

Se hizo un recorrido por el edificio desde la terraza hasta el primer piso con el fin de revisar el estado de las mismas.

Por unanimidad se decidió que el equipamiento de la terraza fuera una zona de BBQ a carbón.

Se hará entrega a cada propietario de la llave de la puerta de la terraza.

Se instalarán extintores.

Se hizo entrega de las llaves de apertura manual de la puerta vehicular para cuando no haya suministro de energía y se explicó su funcionamiento.

Ante la observación del propietario del apartamento 202, el señor Daniel Mendoza de tapar con drywall las instalaciones descolgadas en la zona de garajes, tanto el constructor como los demás propietarios manifestaron no estar de acuerdo con esta propuesta. Por solicitud del señor Mendoza, se incluye en el acta su desacuerdo con esto.

6. CIERRE: Siendo las 5:00 p.m se dio por terminada la reunión y se informó a los propietarios que una vez se tenga la personería jurídica se procederá a hacer un llamado a nueva asamblea.

16  
14  
16

---

**ALFREDO SUAREZ OBANDO**  
**PRESIDENTE**

---

**RICARDO ANDRÉS ZAMBRANO CUAYCAN**  
**SECRETARIO**

**PROPIETARIOS:**

---

**ALFREDO SUÁREZ OBANDO**  
**PROPIETARIO APTO 201**

---

**DANIEL MENDOZA**  
**PROPIETARIO APTO 202**

---

**GINA REY**  
**PROPIETARIA APTO 301**

---

**FRANK JAVIER RIOS**  
**PROPIETARIO APTO 302**

---

**RICARDO ANDRÉS ZAMBRANO**  
**PROPIETARIO APTO 401**

---

**FABIO ALBERTO BERMUDEZ**  
**PROPIETARIO APTO 402**



Daniel Mendoza  
para mí

8:55 (hace 12 minutos)

UNA IMPRESION DE ESTE CORREO ----- Mensaje reanulado -----

De: Daniel Mendoza <danielmendoza6@gmail.com>  
Fecha: 18 de septiembre de 2017, 17:24

Asunto: RE: Asbo  
Para: Ventas Recuerdo 33 <ventasrecuerdo33@gmail.com>, Juan Camilo Mendoza Galvis <juanmcamilomendoza@gmail.com>

General saludo Arcielicio: Aunque yo sigo sosteniendo que mientras se arrienden los paguaderos a persona ajena o la copropiedad al riesgo es inminente, por ej: el señor de la Maic el no vive en el conjunto, es una manbra del Administrador.

Atentamente

El 18 de septiembre de 2017, 16:44, Ventas Recuerdo 33 <ventasrecuerdo33@gmail.com> escribió:

Buenas tardes propietarios, cordial saludo!  
Con el cambio de guardas que se hizo recientemente con el fin de ayudar a proteger la seguridad de los residentes, se optó en principio, por no dejar las llaves a la señora del asoc para que nadie ejento al edificio las manija, pero es necesario entonces entonces que usaldas colaboren con la apertura de la puerta a la señora los martes y jueves, días en los que ella va a trabajar al edificio como organizamos en la reunión, ella asíá llegando a las 8 de la mañana. Da no haber disponibilidad tendremos que entregarla copia.  
Quedo atenta para organizar con ella las ingresos.  
Cordialmente,  
Lorana Romero

Haz clic aquí para Responder o para Reanular

5

13



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 18-650**  
30 de octubre de 2018

21.  
34 +  
17

Radicación No.	1-2018-11075 del 21 de marzo de 2016
No. de la queja	1-2018-11075 -2
Quejoso	Daniel Mendoza Sánchez
Dirección del quejoso	Carrera 32 A # 25 B -75 torre 1 apto 402
Proyecto	Recuerdo 33
Dirección proyecto	Carrera 33 # 25B - 81, <i>apto 202</i>
Localidad	Teusaquillo
Estrato	04
Radicación documentos	400020150224 del 31 de julio de 2015
Enajenación proyecto	06 unidades
Enajenador	ESTAR TECTONICA LTDA
Dirección enajenador	Carrera 26 # 41 -32
No. de registro	2015114



**SÍNTESIS DE LA QUEJA**

No se han instalado los medidores de energía, la pintura de la puerta de entrada principal por arreglos de chapa y demás no se ha realizado, el cenit de la entrada principal al conjunto hacia los aptos se entregó en obra negra con todas las redes al descubierto, las medianías con los inmuebles contiguos de parte del conjunto están al descubierto sin terminar, no se han entregado planos de los servicios domiciliarios y estructurales, póliza de la estabilidad de la obra toda vez que presenta fisuras el apartamento, reglamento de copropiedad y personería jurídica.

**VISITA**

Visita Técnica No.	01
Fecha	11 de octubre de 2018
Funcionario	Juan Pablo Rodríguez Ortiz
Atendido Por	Paola Andrea Garrido (quejosa delegada) Alfredo Suarez (enajenador)

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, [www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
PM05-FO264-V3



Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.

Fecha de entrega de las zonas comunes: 31 de marzo de 2017

En el presente informe, se valoran únicamente los hechos relacionados en la queja, referente a la zona privada. Los hechos de las zonas comunes se valoran en el expediente 1-2018-11075-1.

## HALLAZGOS

**1. Póliza de la estabilidad de la obra toda vez que presenta fisuras el apartamento**  
Se constataron leves fisuras en el cielo del apartamento, en las juntas del material del yeso laminado y se evidencian en los espacios de sala y alcoba. Sin embargo no se evidencian fisuras ni daños en los elementos estructurales del inmueble, por lo cual se descarta un daño estructural y las fisuras constatadas pertenecen al acabado descrito. El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento al Código de Policía:

**TITULO II  
PARA LA SEGURIDAD  
CAPITULO 8º  
EN LAS CONSTRUCCIONES**

**12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;**

**TITULO IX  
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS  
CONSUMIDORES  
CAPITULO 3º**

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO  
(1130)ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.**

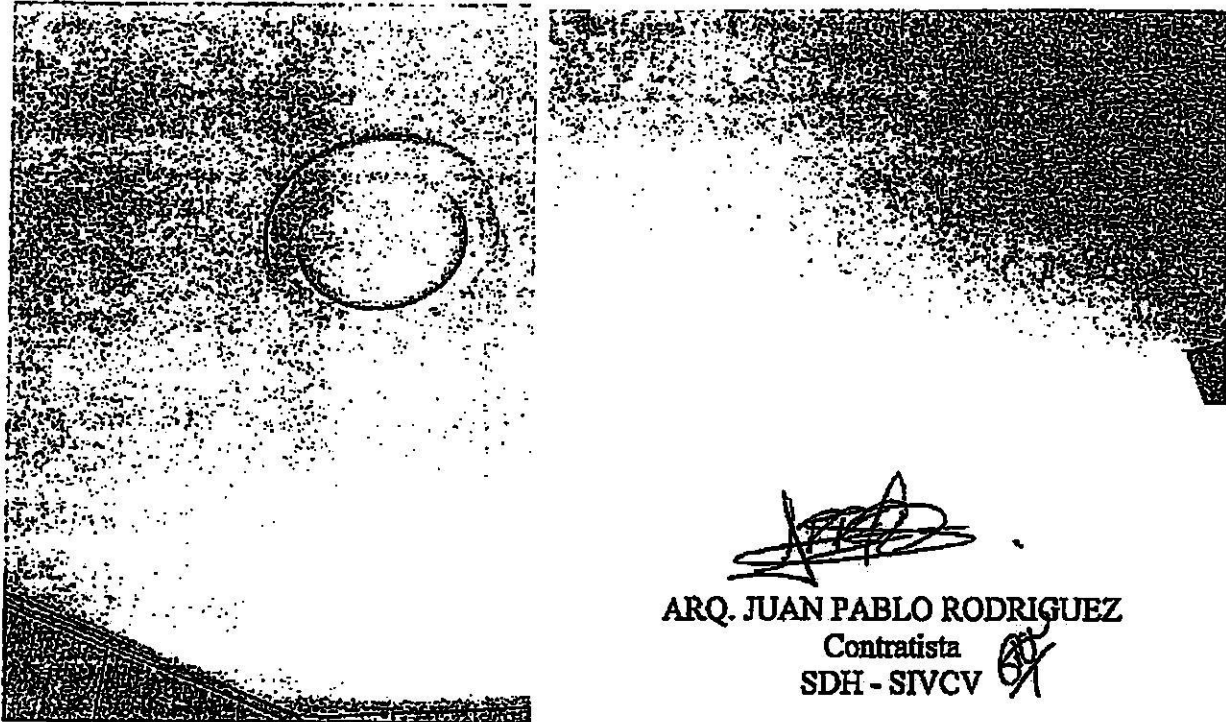


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

35 # 18

Continuación informe de visita No. 18-650

Página 3 de 3



ARQ. JUAN PABLO RODRIGUEZ  
Contratista  
SDH - SIVCV