

**Contestación de demanda Rad.: 257543110-001-2022-00679-00**

Contacto Santis Abogados &lt;contacto@santisabogados.com&gt;

Mié 12/04/2023 15:06

Para: Juzgado 01 Familia - Cundinamarca - Soacha &lt;jfctosoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: JUAN CAMILO &lt;ju4nc4m110@gmail.com&gt;;smar1zal@gmail.com &lt;smar1zal@gmail.com&gt;

Señor

**GILBERTO VARGAS HERNANDEZ****JUEZ DE FAMILIA DE SOACHA (CUNDINAMARCA)**

Soacha, Cundinamarca

E. S. D.

**Proceso:** Declaración, disolución y liquidación UMH**Demandante:** Sonia Mireya Ariza Luna**Demandado:** Juan Camilo Reyes Torres**Apoderada:** Paulina Santis Espitia**Radicado:** 257543110-001-2022-00679-00**Asunto:** Contestación de la demanda**POSTULACIÓN**

**PAULINA SANTIS ESPITIA**, identificada civil y profesionalmente tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma, domiciliada en el municipio de Montería (Córdoba); obrando en calidad de apoderada judicial del señor **JUAN CAMILO REYES TORRES**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1016005981, ejerzo derecho de defensa y contradicción dando contestación a la demanda, de conformidad con documento adjunto.

Se envía el correo con copia a la contraparte. Sin otro en particular;

 [Contestación demanda con anexos.pdf](#)

--

**PAULINA SANTIS ESPITIA**

Abogada - Fundadora de Santis Abogados



304 526 35 96

[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com) **SANTISABOGADOS**  
CONSULTORES ASOCIADOS

Señor  
**GILBERTO VARGAS HERNANDEZ**  
**JUEZ DE FAMILIA DE SOACHA (CUNDINAMARCA)**  
Soacha, Cundinamarca  
E. S. D.

**Proceso:** Declaración, disolución y liquidación de Unión Marital de Hecho entre compañeros permanentes.

**Demandante:** Sonia Mireya Ariza Luna

**Demandado:** Juan Camilo Reyes Torres  
**Apoderada:** Paulina Santis Espitia

**Radicado:** 257543110-001-2022-00679-00  
**Asunto:** Contestación de la demanda

Titulo Primero  
**POSTULACIÓN**

**PAULINA SANTIS ESPITIA**, identificada civil y profesionalmente tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma, domiciliada en el municipio de Montería (Córdoba); obrando en calidad de apoderada judicial del señor **JUAN CAMILO REYES TORRES**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1016005981, ejerzo derecho de defensa y contradicción dando contestación a la demanda.

Titulo Segundo  
**PRETENSIONES**

Capitulo primero  
**PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDANTE**

**PRIMERA:** Solicito que se declare la Unión Marital de Hecho entre los extremos litigantes, haciendo precisión que los efectos civiles cesaron desde el día 23 de octubre de 2017.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

**SEGUNDA:** Me opongo. Solicito que se declare que la Unión Marital de Hecho entre las partes procesales nació en el mes de febrero de 2014 y terminó de manera definitiva en octubre de 2017.

**TERCERA:** Me opongo. No podrá solicitarse la Existencia, constitución, disolución y/o liquidación de Sociedad Patrimonial de Hecho por haberse configurado el fenómeno de Prescripción extintiva y/o caducidad de la acción, en virtud del artículo 8 de la Ley 54 de 1990.

**CUARTA:** Me opongo. Por las razones expresadas en el párrafo inmediatamente anterior. Adicionalmente, se reitera que los extremos temporales datan del mes de febrero de 2014 al mes de octubre de 2017.

**QUINTA:** Solicito que se declare la Cesación de Efectos Civiles de la Unión Marital de Hecho entre la señora **SONIA MIRELLA ARIZA LUNA** y el señor **JUAN CAMILO REYES TORRES** a partir del mes de octubre de 2017.

Adicionalmente, se señala la improcedencia de las causales de divorcio de que trata el artículo 154 del Código Civil, ya que nos encontramos en el marco de una Unión Marital de Hecho.

**SEXTA:** Me opongo. No podrá solicitarse la existencia, constitución, disolución y/o liquidación de Sociedad Patrimonial de Hecho por haberse configurado el fenómeno de Prescripción extintiva y/o caducidad de la acción, en virtud del artículo 8 de la Ley 54 de 1990.

**SEPTIMA:** Me opongo, por las razones expuestas en el párrafo inmediatamente anterior. Por la imposibilidad legal de hacer una disolución y liquidación de la Sociedad Patrimonial de Hecho no habrá bienes a adjudicar.

**OCTAVO:** En virtud de su pretensión, por la cual solo se solicita condena en costas si hay una oposición infundada, se tiene que la misma no es procedente ya que la oposición hecha en toda la contestación de la demanda tiene un sustento legal, jurisprudencial, doctrinal y probatorio de peso.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

Capítulo segundo  
**PRETENSIONES DEL DEMANDADO**

Solicito señor Juez, tras vencer el término de traslado de las excepciones de mérito propuestas, proceda a:

**PRIMERA:** Dictar Sentencia anticipada por encontrarse configurada la Caducidad de la acción y/o Prescripción extintiva del derecho, en virtud del numeral tercero del artículo 278 del Código General del Proceso y el artículo 8 de la Ley 54 de 1990.

**SEGUNDA:** Declarar probada la excepción de mérito "Inexactitud de extremos temporales de la Unión Marital de Hecho."

**TERCERA:** Declarar probada la excepción de mérito "Caducidad y/o Prescripción extintiva para el reclamo de disolución y liquidación de la Sociedad Patrimonial de Hecho."

**CUARTA:** Declarar probada la excepción de mérito "Ausencia de patrimonio conjunto fruto del trabajo, ayuda y socorro mutuo".

**QUINTA:** Declarar que desde el día 23 de octubre de 2017 se disolvió la Unión Marital de Hecho y un año después se configuro la Caducidad de la acción y/o Prescripción extintiva del derecho.

**SEXTA:** Condenar en Costas y Agencias en Derecho a la parte demandante. Sin perjuicio de que se adelante incidente de reparación integral en su contra, por la responsabilidad civil devenida del hecho propio, por el abuso al derecho a litigar.

**SEPTIMA:** Sírvase reconocerme personería jurídica para actuar como apoderada conforme a los términos y con las facultades del poder otorgado por el demandado.

**OCTAVO:** Ordenar el levantamiento de la afectación de Patrimonio de Familia que recae sobre el bien inmueble de matrícula inmobiliaria N° 051-181416, toda vez que la Unión Marital de Hecho ya no produce efectos legales.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

Titulo tercero  
**FUNDAMENTOS FACTICOS**

Capitulo primero  
**PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**HECHO PRIMERO:** Es cierto.

**HECHO SEGUNDO:** Es cierto.

**HECHO TERCERO:** No es cierto, debiéndose hacer las siguientes precisiones:  
i) Manifiesta mi poderdante que la convivencia permanente, estable y singular de pareja entre **JUAN CAMILO REYES** y **SONIA ARIZA LUNA** inició en el mes de febrero de 2014, es decir, que en esta fecha es que se inicia la Unión Marital de Hecho y no en Julio del año 2000 como lo señala la demandante.

Prueba de ello es la Declaración Juramentada N° 2014 04900 del 11 de Julio de 2014 ante la Notaria 55 del Círculo de Bogotá que aporta la demandante en el folio 27 de la demanda y en la cual ambos ex compañeros declararon: “: «[...] convivimos en unión libre de manera permanente e ininterrumpida desde hace cinco (5) meses y de nuestra convivencia no tenemos hijos.”

Lo anterior, también es declarado y reconocido por la demandante en el hecho 6 de la demanda.

ii) No se puede tener como fecha de nacimiento de la Sociedad Patrimonial de Hecho la que es señalada como nacimiento del la Unión Marital de Hecho, ya que por mandato legal la primera nace dos años después de haber iniciado la segunda.

**HECHO CUARTO:** Es cierto.

**HECHO QUINTO:** Es cierto.

**HECHO SEXTO:** Parcialmente cierto. Como se evidencia en la Declaración Juramentada N° 2014 04900 del 11 de Julio de 2014 en la que participaron conjuntamente los Ex compañeros permanentes, declararon la existencia de la Unión Marital de Hecho que había comenzado 5 meses antes, es decir, en febrero del año 2014.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

**HECHO SEPTIMO:** No es cierto. La fecha de la terminación de la Unión Marital de Hecho entre las partes procesales data del 23 de octubre de 2017 como se probará en la excepción de merito denominada "caducidad de la acción". De tal manera que si existen impedimentos legales para declarar, disolver y liquidar la Sociedad Patrimonial de Hecho al encontrarse configurada la Prescripción extintiva /caducidad de la acción.

**HECHO OCTAVO:** No es cierto. Mi poderdante manifiesta que hizo una afiliación de la señora **SONIA MIRELLA ARIZA LUNA** como beneficiaria para que recibiera los servicios de salud en la EPS SURA en la época en la que eran novios, no cuando convivían.

Esta afiliación fue hecha por un periodo corto que data del 21 de febrero de 2013 al 31 de julio de la misma anualidad (tal y como consta el certificado que se aporta como prueba).

Ahora bien, aunque no es el espacio pertinente dentro del escrito de contestación, se deja constancia que no existe en los anexos de la demanda prueba alguna de que la solicitud de historias clínicas/ epicrisis se haya gestionado.

Por lo tanto, si no fueron aportado en este momento, no podrán tratar de incluirse posteriormente en el transcurso del proceso pues se consideran extemporáneas. Mucho menos podrá ajustarse como pruebas sobrevinientes por no cumplir con los criterios necesarios.

**HECHO NOVENO:** Es cierto.

**HECHO DECIMO:** Es cierto.

**HECHO UNDECIMO:** Es cierto.

**HECHO DUODÉCIMO:** No es cierto. El patrimonio (bienes + deudas) fueron solicitados, adquiridos y parcialmente pagados única y exclusivamente por el demandado.

Señala mi mandante que el crédito adquirido para la compra del Bien inmueble del que es dueño ha sido pagado en la mitad de tiempo previsto.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

Todas las cuotas han sido pagadas por él, tal y como se prueba con los recibos de pagos que aquí se aportan.

**HECHO DECIMOTERCERO:** No es cierto. Frente a lo declarado se deben hacer las siguientes observaciones:

I) En el numeral 6.1 del acápite de fundamentos facticos, la demandante señala como motivo de terminación de la Unión Marital de Hecho la causal 3 del artículo 154 del Código Civil, la cual no se puede configurar en el caso en concreto pues estas son causales exclusivas de Divorcio.

Ahora bien, indica el poderdante que es totalmente falso que haya ejercido actos de maltrato, ultrajes o trato cruel de cualquier índole (física, económica o psicológica) frente a su excompañera permanente la señora Sonia Ariza Luna.

Esta grave afirmación hecha por la demandante no se sustenta en ninguna prueba dentro del expediente como lo pudo ser el historial clínico, denuncias de la época o cualquier otro elemento probatorio.

ii) Frente a lo señalado en el numeral 6.2 se igualmente se predica lo anteriormente expuesto, esto es, la improcedencia de las causales de divorcio cuando nos encontramos frente a una Unión Marital de Hecho. Sin embargo, precisa mi poderdante que la separación física y definitiva se dio por mutuo acuerdo a raíz de los desacuerdos de pareja.

**HECHO DECIMOCUARTO:** No es cierto. Manifiesta mi poderdante que la terminación de la Unión Marital de Hecho se dio el 23 de octubre de 2017, y que cualquier conversación tendiente a una eventual división de bienes posterior a la fecha señalada no es entendida como una prolongación de la relación y/o Unión Marital de Hecho, ya que la convivencia permanente e ininterrumpida había finalizado mucho tiempo atrás, precisamente, en el mes de octubre de 2017.

**HECHO DECIMOQUINTO:** No es cierto. Como ya se señaló, la relación amorosa y la convivencia entre compañeros permanentes finalizó el 23 de octubre de 2017. Si bien la última conversación de WhatsApp data del 09 de febrero de 2022, lo cierto es que dichas conversaciones no son una prolongación de la relación amorosa y/o Unión Marital de Hecho entre los extremos procesales y solo fueron mensajes de una sola parte.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

Ahora bien, se puede evidenciar en las conversaciones aportadas como prueba que la misma demandante reconoce haber finalizado la relación en el año 2017, pues envió un correo a mi poderdante el día 15 de agosto de 2020 en el que reconoce literalmente **“que ya han pasado casi 3 años desde la separación”**.

**HECHO DECIMOSEXTO.** Parcialmente cierto. La convivencia y Cohabitación de los excompañeros permanentes existió entre febrero de 2014 y 23 de octubre de 2017. No es cierto que se cumpla con lo reglado en la Ley 54 de 1990, pues ha operado la Prescripción Extintiva y/o caducidad para el reclamo de la disolución y liquidación de la Sociedad Patrimonial de Hecho.

**HECHO DECIMOSÉPTIMO:** No es cierto. Nuevamente hay una grave y mal intencionada precisión de los extremos temporales de la Unión Marital de Hecho que existió entre las partes procesales con la única finalidad de evadir la ya configurada Prescripción extintiva y/o caducidad de que trata el artículo 8 de la Ley 54 de 1990.

**HECHO DECIMOCTAVO:** No es cierto. Si bien el rompimiento de la relación amorosa se dio de mutuo acuerdo, nada se pactó sobre una división de bienes. Señala mi poderdante que una de las causas de la separación fue por la intención de la señora **SONIA MIRELLA ARIZA LUNA** de irse a otro sector de la ciudad pues el lugar donde cohabitaban no era de su agrado.

Manifiesta el demandado que por la naturaleza del bien adquirido (VIVIENDA VIS) debía vivir ahí durante un tiempo mínimo establecido por la Ley, y que por ello su ex compañera decide terminar e irse del inmueble.

**HECHO DECIMONOVENO:** No es cierto. Esta afirmación no es un hecho factico sino una percepción del extremo procesal.

Ahora bien, el gravamen de afectación como Patrimonio de Familia inembargable que sufrió el inmueble adquirido por mi poderdante nace de una imposición legal contenida en los Artículos 60 de Ley 9 de 1989, Artículo 38 de Ley 3 de 1991 y Artículo 22 de Ley 546 de 1999 y no como voluntad libre, espontánea.

**HECHO VIGÉSIMO:** Parcialmente cierto. A la par de la existencia de la Unión Marital de hecho el señor Juan Camilo Reyes adquirió el bien inmueble



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

descrito. La señora Sonia Mirella Ariza Luna estuvo presente en una fase inicial -muy corta- de la adquisición del inmueble.

Nótese que en las pruebas aquí adjuntas se evidencia que toda la gestión para la adquisición y pago del inmueble fue hecha y asumida por el señor Juan Camilo Reyes - desde la solicitud de crédito que se hizo ante el Banco Davivienda en el año 2015, la suscripción de contrato de promesa de compraventa y posterior compraventa, el pago mensual de las cuotas crediticias, entre otras. -

La deuda adquirida para la compra del inmueble en todo momento ha sido pagada única y exclusivamente por el señor JUAN CAMILO REYES, tal y como consta en los comprobantes de pago. De hecho, el demandado ha solicitado a su acreedor nuevas condiciones contractuales para pagar las sumas de dinero adeudadas en menos tiempo del proyectado, haciendo grandes esfuerzos económicos y físicos que se pueden entender como una muestra del sentido de pertenencia de lo que considera su patrimonio personal.

Es evidente que la señora SONIA MIRELLA ARIZA LUNA supo del pago del inmueble que con tanto esfuerzo pago el demandado y aprovechando que está saldado el crédito quiere venir a reclamar derechos sobre el inmueble los cuales han prescrito.

**HECHO VIGÉSIMO PRIMERO:** Parcialmente cierto. La deuda descrita es real, sin embargo, el deudor de dicha deuda es el señor JUAN CAMILO REYES TORRES, quien hizo la gestión de solicitud de crédito, asumió la suscripción de la deuda y es quien ha hecho todos y cada uno de los pagos del crédito.

**HECHO VIGESIMO SEGUNDO:** No es cierto. Por haber operado la prescripción extintiva y/o caducidad de la acción para el reclamo de la disolución y liquidación, ya no se puede hablar de un Haber Social de Hecho ni de una Sociedad Patrimonial de Hecho.

**HECHO VIGESIMO TERCERO:** No es cierto. Como ya se ha relatado desde este extremo procesal, y como consta en los recibos de pago del crédito, todas las cuotas del crédito -durante y posterior a la relación entre ex compañeros permanentes- han sido canceladas por mi poderdante el señor JUAN CAMILO REYES TORRES.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

**HECHO VIGESIMO CUARTO:** No es cierto. Pone en conocimiento el demandado que las guardas que entregaron con el inmueble siguen siendo las mismas. El demandado agregó un refuerzo para la seguridad personal y de su inmueble.

Ahora bien, es apenas lógico que la señora **SONIA MIRELLA ARIZA LUNA** no tenga acceso al inmueble, pues es una persona con la que el demandado rompió relaciones hace más de 5 años y la cual ya no tiene ningún derecho sobre el inmueble por haber operado la Prescripción extintiva del derecho y/o caducidad de la acción para reclamarlo.

**HECHO VIGESIMO QUINTO:** Parcialmente cierto. Se hacen las siguientes precisiones: i) Como ya se ha relatado, los extremos temporales de la relación datan desde el mes de febrero de 2014 hasta octubre del año 2017. ii) Es cierto que en la actualidad los ex compañeros permanentes no comparten vida sentimental, ni afectiva, ni de convivencia desde octubre de 2017. Posterior a la separación física y definitiva se han surtido intercambio de mensajes, sin embargo, como se logra apreciar con su simple lectura, estos mensajes no son tendientes a mantener, reconciliar o rescatar la Unión Marital de hecho.

**HECHO VIGESIMO SEXTO:** Es cierto

**HECHO VIGESIMO SEPTIMO:** Es cierto, sin embargo, indica mi poderdante que en la actualidad sostiene una relación amorosa que inició el 6 de septiembre de 2021.

**HECHO VIGESIMO OCTAVO:** Es cierto.

**HECHO VIGESIMO NOVENO:** Es cierto.

Titulo cuarto  
**EXEPCIONES DE MERITO**

**1. INEXACTITUD DE LOS EXTREMOS TEMPORALES DE LA UNIÓN MARITAL DE HECHO.**

Sea lo primero señalar que, la presente excepción tiene como finalidad controvertir las falsas declaraciones y/o afirmaciones hechas por el extremo



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

demandante; por las cuales señalan que la que Unión Marital de Hecho que existió entre la señora SONIA MIREYA ARIZA LUNA y el señor JUAN CAMILO REYES nació en el año 2000 y finalizó el 09 de febrero de 2022. A *contrario sensu*, señalamos que, la Unión Marital de Hecho nace en el mes de febrero de 2014 y finaliza en el mes de octubre de 2017.

Pues bien, **en cuanto a la fecha de inicio** se hace necesario precisar que de los documentos aportados por la demandante no existe ninguno que pruebe una convivencia o proyecto de vida en común desde el año 2000. La ausencia de elementos materiales probatorios frente a esta afirmación se da por la imposibilidad de tenerlos, ya que para tal fecha no existía ningún vínculo entre las partes del proceso.

Por el contrario, abundante es el material probatorio que demuestra que la Unión Marital de hecho nace en el mes de febrero de 2014. Entre las pruebas aportadas por las partes encontramos como **“prueba reina”** la Declaración Extrajudicial N°2014-0490 del 11 de Julio de 2014 en la cual los ex compañeros permanentes manifestaron ante el Notario 55 de Bogotá D.C. que:



Si en dicha declaración dicen los Ex compañeros permanentes que la convivencia inició 5 meses atrás y esta fue rendida en el mes de Julio de 2014, quiere decir que la fecha de inicio de la Unión Marital de Hecho fue en el mes de febrero de 2014.

Pero adicionalmente a ello, hay otros elementos probatorios que nos ubican en un periodo comprendido siempre entre el año 2013-2017. Entre ellos tenemos:

- Certificado de afiliación al PBS de EPS SURA expedido el día 05 de abril de 2023 donde se evidencia la afiliación del señor JUAN CAMILO REYES y el historial de afiliados en su núcleo familiar.

La certificación informa que hubo una afiliación hecha por el señor JUAN CAMILO REYES por la cual señaló como beneficiaria a la señora SONIA MIREYA ARIZA LUNA en un corto periodo que es comprendido desde el 21 de febrero de 2013 hasta el 31 de julio de la misma anualidad, época en la cual eran novios y no se configuraban los presupuestos de convivencia y unión para hablar de Unión Marital de Hecho.

Por otro lado, se logra evidenciar que en el núcleo familiar del señor JUAN CAMILO REYES se encuentra afiliado su hijo menor de edad Dylan Santiago Reyes Suarez, quien nació producto de otra relación sentimental que sostuvo en el pasado el demandado. Nótese que, aunque no había un vinculo entre las partes procesales en el año 2000, tampoco podría haberse hablado de una Unión Marital de Hecho si se conocieran, pues no se cumpliría con la singularidad como criterio esencial exigido para la existencia de U.M.H.

- Contrato de arrendamiento suscrito el 20 de marzo de 2015 por los ex compañeros permanentes en calidad de arrendatarios.

Este contrato tuvo como finalidad la consecución de uno de los primeros lugares donde los ex compañeros habitaron para el desarrollo de su convivencia. Nótese que dicho contrato fue celebrado transcurrido un año desde el inicio de la Unión Marital de Hecho.

Todas estas situaciones van acordes con la versión de este extremo procesal, ya que concuerdan con el lapso razonable y acorde a las pruebas presentadas (de 2014 en adelante). No podría hablarse de una fecha de



304 526 35 96

[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)

[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

inicio de la Unión Marital de Hecho desde el año 2000 cuando no obra en el plenario nada que de por lo menos indicio de que en esa época se constituyó.

Sin embargo, la fecha de inicio no genera mucha preocupación para la defensa técnica de esta parte procesal, pero es necesario aclarar que si la parte demandante fue capaz de mentir frente a la fecha de inicio también lo haría en cuanto a la fecha de finalización -como sucedió- ya que de ella depende la configuración de la Prescripción extintiva y/o caducidad de la acción para el reclamo de la disolución y liquidación de la Sociedad Patrimonial de Hecho que es precisamente lo que buscan evadir.

Por otro lado, **con relación a la fecha de terminación de la Unión Marital de Hecho**, se tiene que esta finalizó en el mes de octubre de 2017 y no el 09 de febrero de 2022 como quiere hacer creer la contraparte.

Para probar lo anterior se hace necesario la valoración de la Declaración Extrajujicio N° 7742 rendida el día 05 de diciembre de 2019 por los señores Deybit Gabriel Vargas García y Sergio Reyes García ante el Notario 55 de Bogotá D.C, donde manifestaron que:

**TERCERA.-** Declaro que conozco de trato vista y comunicación desde hace veinte (20) años por relación de Amistad al señor JUAN CAMILO REYES TORRES, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.016.005.981, y por este conocimiento se y me consta que desde el veintitrés (23) de octubre del año dos mil diecisiete (2017) no convive con la señora SONIA MIREYA ARIZA LUNA, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 1.016.031.347, y de su convivencia NO procrearon hijos.

Rindo la presente declaración a solicitud del señor JUAN CAMILO REYES TORRES, quien adelanta trámite de exclusión de su excompañera señora SONIA MIREYA ARIZA LUNA, de los servicios y beneficios a los cuales aparece afiliado ya que dejó de ser parte de su núcleo familiar y desconoce su paradero ya que perdió comunicación con ella.

Nótese que la declaración Extrajujicio fue rendida en el año 2019, época para la cual ni siquiera se había iniciado el presente proceso, razón por la cual se eleva la veracidad de lo aquí declarado pues es una prueba que no fue constituida por apoyar lo aquí dicho.

Del documento también se debe extraer que para el año 2019 el señor JUAN CAMILO REYES estaba haciendo gestiones para sacar de servicios y beneficios en los cuales tenía afiliada a la señora SONIA ARIZA LUNA, precisamente porque ya había entendido que dicha Unión Marital de

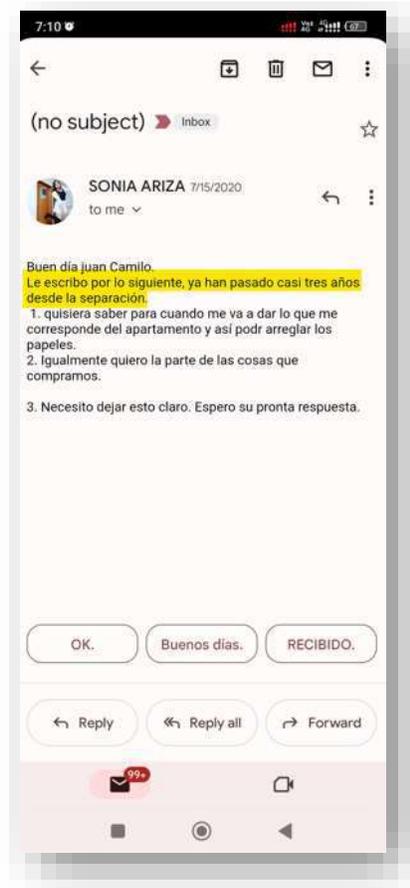
Hecho había finalizado e incluso desconocía de su paradero porque había cortado comunicación con ella.

Por otro lado, se tienen como prueba de la finalización los Screenshot de los correos electrónicos que fueron recibidos por mi poderdante y cuya remisión hizo la señora SONIA ARIZA LUNA.

El primer correo electrónico data del día 15 de enero de 2019 donde remite fotografías de su expareja, reconoce que han cerrado un ciclo y ha transcurrido un año de “haber iniciado un camino sola”:



El segundo correo electrónico fue enviado por la señora SONIA MIREYA ARIZA LUNA el día 15 de julio de 2020 y en el reconoce que “han pasado casi 3 años desde la separación”.



Estos Screenshot de los correos electrónicos deben ser considerados indicios, sin embargo, al encontrar soporte en otra prueba como lo es la Declaración Extrajudicial N°7742 que fue anteriormente referida, su valor no será indiciario si no que tendrá el resorte de una plena prueba.

Adicionalmente, frente al último correo electrónico se adjunta video para verificar la autenticidad e integridad del mismo, el cual puede ser revisado en el link: <https://drive.google.com/file/d/15hBoy1HU5kGb1UA8GdSfE2s6d-Msi4ao/view?usp=sharing>

Adviértase que estos correos electrónicos son manifestaciones hechas por el demandante donde se evidencia claramente el reconocimiento de que la Unión Marital de Hecho había terminado “hace un año” y “hace tres años” respectivamente, lo que nos ubica temporalmente en el año 2017 como fecha de finalización.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

Por otro lado, se tienen los Screenshot que aporta la parte demandante de conversaciones de WhatsApp, frente a los cuales se dejaron reparos en el "Titulo de pruebas". Lo que es necesario resaltar en este momento es que las conversaciones sostenidas para el año 2022 no pueden entenderse de ninguna manera como una prolongación de la Unión Marital de Hecho, pues para ese entonces no se encontraban configurados los presupuestos jurídicos como lo es la Comunidad de vida, el carácter permanente, el carácter singular, o la exteriorización de la voluntad de formar una familia, entre otros.

Así las cosas, de la valoración de las pruebas referidas es fácil inferir con certeza que la terminación de la Unión Marital de Hecho data del mes de octubre de 2017. La intencionalidad que tiene la contraparte de señalar que finalizó el 09 de febrero de 2022 radica en que saben que se encuentra configurada la Caducidad y/o Prescripción Extintiva para el reclamo de disolución y liquidación de la Sociedad Patrimonial de Hecho y, por lo tanto, buscan evadirla a través de falacias y su actuar de mala fe.

Esta mala fe nace de la intención de sacar provecho del inmueble que con tanto esfuerzo pagó el demandado, pues ahora que se encuentra saldado si muestra un interés sobre él, interés que nunca se mostró sobre el pago del crédito.

## **2. CADUCIDAD Y/O PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA PARA EL RECLAMO DE DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO.**

Siendo evidente que la fecha de la finalización de la Unión Marital de Hecho data del mes de octubre de 2017, encontramos que ampliamente se encuentra configurada la Caducidad y/o Prescripción Extintiva para el reclamo de disolución y liquidación de la Sociedad Patrimonial de Hecho.

La Ley 54 de 1990 en su artículo 8 es muy clara en definir el termino de prescripción extintiva y el momento desde el cual se empieza a contabilizar, este articulo señala expresamente que:

*"Articulo 8. Las acciones para obtener la disolución y liquidación de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, **prescriben en un año, a partir de la separación física y definitiva de los compañeros, del matrimonio con terceros o de la muerte de uno o de ambos compañeros.**" (Negritas por fuera del texto original).*



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

Como ya se demostró en la excepción de mérito “inexactitud de los extremos temporales de la Unión Marital de Hecho” hay suficiente material probatorio por el cual se demuestra que la finalización de la separación física y definitiva de los compañeros se dio en octubre de 2017. Desde entonces, nunca más los extremos procesales convivieron, compartieron techo, tuvieron unión de vida o un proyecto de vida conjunto, razones por las cuales se configura que la separación fue definitiva.

Por todo lo anterior se concluye que, si la señora SONIA MIREYA ARIZA, pretendía reclamar algún derecho, bien o deuda que alguna vez integró la Sociedad Patrimonial de Hecho, tuvo hasta el mes de octubre de 2018 para hacer el reclamo judicial del mismo.

Pero solo fue hasta el día 21 de junio de 2022 que la ex compañera permanente presentó la demanda, es decir, cuatro (04) años y medio después de la separación física y definitiva de la Unión Marital de Hecho.

### **3. AUSENCIA DE PATRIMONIO CONJUNTO FRUTO DEL TRABAJO, AYUDA Y SOCORRO MUTUO.**

Esta excepción de merito busca atacar las afirmaciones por las cuales la Demandante indica que el inmueble Apartamento 502-T05 del Conjunto residencial PH El triunfo I, fue adquirido como fruto del trabajo, ayuda y socorro mutuo de los ex compañeros permanentes.

Adicionalmente, se busca demostrar el posible móvil por el cual la demandante adelanta el presente proceso, pues su actuar es de mala fe y surge al enterarse que el inmueble ha sido pagado y quiere reclamar derechos de propiedad que se encuentran prescritos.

Como ya se relató, la adquisición del inmueble la hizo el señor JUAN CAMILO REYES y, a pesar de que la señora SONIA ARIZA LUNA estuvo en la parte inicial de dicha adquisición, es totalmente falso que haya sido obtenido como fruto del trabajo, ayuda y socorro mutuo.

De hecho, existe como elemento probatorio la carta que envió la señora SONIA ARIZA LUNA a la entidad COMPENSAR el día 01 de febrero de 2015, por medio de la cual solicita no figurar en las escrituras del inmueble Apartamento 502-T05 del Conjunto residencial PH El triunfo I, y en su lugar



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)

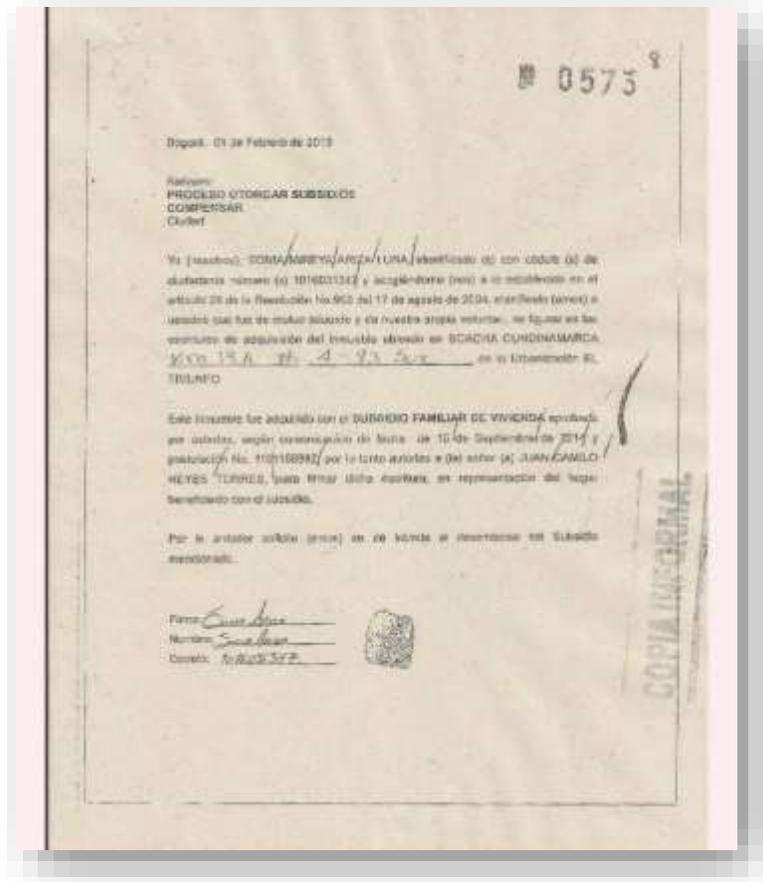


[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

autoriza para que sea el señor JUAN CAMILO REYES quien figure como representante y propietario.



Esta carta muestra el desinterés y sentido de propiedad que tenía la señora frente al inmueble. De hecho, coinciden los extremos procesales cuando reconocen que una de las razones por las cuales dieron por finalizada la relación era la insatisfacción que tenía la señora SONIA ARIZA LUNA de vivir en dicho inmueble.

Adicionalmente, se remiten como pruebas innumerables documentos donde se observa que mi poderdante adelantó los trámites para la cotización, las solicitudes de crédito, la constitución de la fiducia, la solicitud de subsidios, la firma de contratos de promesa y compraventa, el pago de las cuotas del crédito, el cumplimiento de todos los requisitos legales y

exigidos para la adquisición; en fin, todo lo necesario desde el inicio hasta el fin para adquirir el inmueble como patrimonio personal.

Las pruebas que dan fe de lo anterior, están relacionadas en el Capítulo 2 del título quinto del presente escrito y se identifican con los numerales 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 y 3.9.

Se reitera finalmente que, el actuar de mala fe de la contraparte nace de la intención de sacar provecho del inmueble que con tanto esfuerzo pagó el demandado, pues ahora que se encuentra saldado la demandante si muestra un interés sobre él, interés que nunca se mostró sobre el pago del crédito.

Titulo quinto  
**MEDIOS DE PRUEBAS**

Capitulo uno  
**DE LOS SOLICITADOS POR EL DEMANDANTE**

**1. De las documentales:**

- ✓ Frente a la solicitud de la prueba **4.1.1** (Declaración Extra juicio N° 2014 04900 del 11 julio de 2014, suscrita ante la Notaria 55 del Círculo de Bogotá) no se encuentra reparos para su decreto. Sin embargo, solicito señor juez que se haga especial valoración de esta prueba, pues a pesar de ser aportada al proceso por la contraparte este documento ratifica lo dicho por el extremo demandado, esto es, que la fecha de inicio de la Unión Marital de Hecho data del mes de febrero de 2014.

Como ya se relató en el capítulo de hechos, el documento es una Declaración Extrajuicio que fue rendida ante notario en el mes de JULIO del año 2014, y en ese momento los ex compañeros permanentes declararon convivir **“en unión libre de manera permanente e ininterrumpida desde hace cinco (5) meses”**, es decir, que la Unión Marital de Hecho inició en el mes de febrero de 2014.

Así las cosas, su señoría al hacer la valoración conjunta del material probatorio debe tener especial atención de lo que arroja esta prueba, pues demuestra una inexactitud y una falsedad de lo declarado. Si el



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

extremo demandante miente sobre el inicio de la Unión Marital de hecho también lo hará sobre la fecha de finalización, como efectivamente sucedió.

- ✓ Frente a la solicitud de las pruebas **4.1.2** (Certificado de Libertad y Tradición del inmueble de matrícula inmobiliaria N° 051-181416), **4.1.3** (Impuesto Predial Unificado expedido por el municipio de Soacha, con factura N° 13907954 de fecha 01/09/2021) y **4.1.4** (Impuesto Predial Unificado expedido por el municipio de Soacha, con factura N° 12495539 de fecha 02/03/2022) no se encuentran reparos para su decreto.
- ✓ Frente a la prueba **4.1.5** (Contrato de arrendamiento suscrito el 20 de marzo de 2015 por los ex compañeros permanentes en calidad de arrendatarios), no se encuentra reparos para su decreto. Ahora bien, se le solicita al despacho que se tenga como indicio de lo declarado por mi poderdante, esto es, que la Unión Marital de Hecho inició en el año 2014.

El inmueble fue arrendado un año después del inicio de la Unión Marital de Hecho, nótese que este tipo de situaciones se enmarcan dentro de un lapso temporal razonable a lo declarado por mi poderdante, *a contrario sensu* de lo declarado por la contraparte, quien argumenta que el inicio de la U.M.H data del año 2000 pero no aporta ninguna prueba que corrobore la unión durante los años 2000 a 2014.

Finalmente se reitera: si el extremo demandante miente sobre el inicio de la Unión Marital de hecho también lo hará sobre la fecha de finalización, como efectivamente sucedió.

- ✓ Frente a la prueba **4.1.6** (Certificado de afiliación del señor Juan Camilo Reyes Torres a fondo de cesantías Porvenir S.A) se solicita no tenerse como elemento probatorio por no cumplir con los criterios de Pertinencia y utilidad de la prueba por no tiene ninguna relación con el resorte procesal que aquí nos convoca, por lo tanto, solicito sea rechazada de plano en virtud del artículo 168 del Código General del Proceso.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

- ✓ Frente a la prueba **4.1.7** (Consulta al ADRES de afiliación a sistema de salud del señor Juan Camilo Reyes Torres) no se tienen reparos ante a su decreto.

A pesar de ello, se solicita al despacho que se haga el respectivo análisis contradictorio a partir del certificado de afiliación al PBS de EPS SURA que aporta este extremo procesal por el cual se informa sobre la afiliación del señor JUAN CAMILO REYES TORRES y la de su grupo familiar.

En esta prueba documental que fue generada el día 05 de abril de 2023, se logra apreciar que la afiliación que hizo el demandado a su ex compañera permanente fue desde el 21 de febrero de 2013 hasta el 31 de julio de la misma anualidad, época en la cual eran novios y no se configuraban los presupuestos de convivencia y unión para hablar de Unión Marital de Hecho.

Por el contrario, el certificado de afiliación al PBS de EPS SURA de la señora **SONIA MIREYA ARIZA LUNA** informa sobre una afiliación como **titular del servicio** desde el año 2014 hasta el año 2018. El documento que ella aporta ni siquiera demuestra los supuestos “beneficios que se otorgaban como pareja” entre los excompañeros permanentes, sin embargo, en aras de demostrar la verdad de manera clara, amplia y precisa, aportamos la prueba anteriormente señalada para que el Juez tenga suficientes elementos de convicción para impartir justicia.

Con todo ello, la prueba aportada por la demandante busca demostrar que existió una Unión Marital de Hecho que desde este extremo procesal no se niega, empero, se busca engañar respecto a los extremos temporales de la misma (fecha de inicio y finalización). Son entonces estos documentos un elemento más que nos remiten a un lapso temporal razonable y acorde al dicho del demandado ya que hablan de los años 2013-2014, que es la fecha en que se señala el inicio de la Unión Marital de Hecho.

- ✓ Frente a las “prueba” **4.1.8** (Imágenes ScreenShots de las últimas conversaciones entre las partes procesales), se deben hacer los siguientes reparos:



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

i) Los “Pantallazos” o “Screenshot” no pueden ser tenidos como pruebas documentales si no como indicios siempre y cuando vayan acompañados de otras pruebas, ya que en valoración conjunta debe encontrarse un soporte a ese indicio. Esta posición ha sido adoptada y establecida a partir de la Sentencia T-043 de 2020 proferida por la Corte Constitucional, que en esa oportunidad señaló<sup>1</sup>:

“Al efecto, en el ámbito probatorio, por ejemplo, los operadores judiciales diariamente deben analizar elementos extraídos de aplicaciones de mensajería instantánea, ya sea que se cuente con metadatos que permitan realizar un mayor rastreo de la información o **solo capturas de pantallas respecto de ciertas afirmaciones o negaciones realizadas por una de las partes en el litigio. Sobre estas últimas, la doctrina especializada les ha concedido el valor de prueba indiciaria ante la debilidad de dichos elementos frente a la posibilidad de realizar alteraciones en el contenido, por lo cual deben ser valoradas de forma conjunta con los demás medios de prueba.**” (Negritas por fuera del texto original).

Aterrizando al caso en concreto, encontramos que no hay elementos probatorios en el plenario que lleguen a soportar o corroborar cualquier indicio producto de la lectura de los “Screenshot”, por lo tanto, si lo que busca la contraparte con los pantallazos es probar que la Unión Marital de Hecho terminó el 09 de febrero de 2022, debió aportar cualquier otro elemento probatorio para acompañar el indicio y apuntar al hecho probado.

ii) La posición establecida por la Corte Constitucional encuentra su fundamento en que el pantallazo no es un documento electrónico contenedor de metadatos sino una simple reproducción soportada en un papel, que es susceptible de modificaciones, ediciones o alteraciones.

Si el extremo demandante quería que las conversaciones fueran tomadas como pruebas debían suministrar un análisis pericial donde se establezca técnicamente que la huella digital del documento no ha sido modificada.

---

<sup>1</sup> COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-043. (10, febrero, 2020). M.P.: José Fernando Reyes Cuartas. Bogotá. Corte Constitucional, 2020.

iii) Ahora bien, aun si quisiera formarse un indicio de la lectura de estos "pantallazos" esto seria imposible pues no logran transmitir una información completa ya que en los "chats" se evidencia que la demandante eliminó 3 mensajes, a saber ahora señor juez, que dirían esas comunicaciones o si la razón para borrarlos fue porque no eran convenientes a sus intereses.

En esa misma línea, no se puede establecer las fechas en que se pudo haber surtido tal intercambio de mensajes, pues de todas las conversaciones solo se puede apreciar los días 08 y 09 de febrero de 2022. ¿En que mes y en que año se surtieron las anteriores? ¿Coincidentalmente solo se ven en el "screenshot" las fechas con las que quieren dar por entendido en que terminó la Unión Marital de Hecho?

iv) Por último, si en gracia de discusión esta Agencia Judicial tiene estos "Screenshot" como indicios probatorios, se debe llegar a la conclusión de que la Unión Marital de Hecho no se encuentra vigente por conversaciones que sostengan los ex compañeros permanentes, no importa cual sea el tema hablado, pues solo se entenderá que la Unión Marital de Hecho existe cuando se tiene una comunidad de vida permanente, ininterrumpida y singular.

Es claro que ya no hay una comunidad de vida, que la misma fue interrumpida cuando de mutuo acuerdo decidieron separarse y la demandante abandono el hogar y que la singularidad no se ve extendida si el demandado tiene una nueva relación amorosa desde el 06 de septiembre de 2021.

Mucho menos podrá tenerse estas conversaciones como una forma de interrumpir la Prescripción extintiva y/o caducidad de la acción para el reclamo de la disolución y liquidación de la Sociedad Patrimonial de hecho pues ofrecimientos o propuestas de arreglos nunca llegaron a conformarse como una conciliación formal ante un tercero neutral y calificado.

Finalmente, "las conversaciones subidas de tono", lejos de tomarse como una extensión en el tiempo del vínculo, deben ser valoradas como un claro rompimiento o inexistencia de esos elementos propios de una UMH, como lo son el trato sexual, el cariño, etc.; ya que uno



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

de los dos excompañeros permanentes -en este caso, la demandante- no accede a ellos, los rechaza e incluso les da calificativos despectivos que dejan ver que ya no ve al demandado como su pareja.

- ✓ Frente a la prueba **4.1.9** (Registro civil de nacimiento de la señora Sonia Mireya Ariza Luna) no se tienen reparos para su decreto.
- ✓ Frente a la prueba **4.1.10.** (Escritura pública N° 0573 del 18 de febrero de 2015). No se hace ningún reparo para su decreto. Pero, se solicita al despacho que haga especial observancia sobre la constitución del PATRIMONIO DE FAMILIA NO EMBARGABLE, pues como se evidencia en el numeral G en el folio 64 del escrito de demanda, esta constitución se hace por cumplir un mandato legal (Artículo 60 de Ley 9 de 1989, artículo 38 de Ley 3 de 1991 y artículo 22 de Ley 546 de 1999) y no por una decisión libre y espontánea.
- ✓ Frente a la prueba **4.1.11** (Documentos de aprobación del crédito con Davivienda) no se tiene ningún reparo para su decreto. No obstante, solicito que la valoración de este documento se haga de la mano de los comprobantes de pago que aquí se aportan del crédito, para determinar que el señor JUAN CAMILO REYES TORRES adquirido y ha asumido toda la deuda, por lo cual, se configura como una injusticia pretender que la aquí demandante después de haber dado por terminada la Unión Marital de Hecho quiera sacar provecho del inmueble mintiendo sobre la fecha de finalización de la misma para así poder evadir la prescripción extintiva y/o caducidad de la acción para reclamar la disolución y liquidación de la Sociedad Patrimonial de Hecho.
- ✓ Frente a la prueba **4.1.12** (Documento expedido por Compensar por el cual otorgan subsidio de vivienda a compañeros permanentes) no se encuentran reparos para su decreto. Se aprovecha la oportunidad para pedirle al respetado togado que valore la fecha en que se hicieron las gestiones para solicitar el subsidio de vivienda y se entregó el mismo, pues datan del año 2014, como una actuación más que corresponde al lapso temporal razonable y acorde a lo dicho por el demandado respecto a la fecha de inicio de la Unión Marital de Hecho.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

## 2. De las testimoniales:

- ✓ Frente a la declaración de terceros de las señoras Adriana Aponte Mojica, Esmeralda Luna López, Yury Muñoz Rincón, Johana Scheleguel y Michael Rodríguez Jiménez, solicitada por el extremo demandante solicito como pretensión principal que no sean decretados y por ende no se recepcione su declaración, o, de manera subsidiaria solicito que se requiera a la contraparte para que cumpla a cabalidad lo establecido en el artículo 212 del Código General del Proceso.

Lo anterior se eleva atendiendo a que el artículo 212 del C.G.P señala expresamente que:

**“ARTÍCULO 212. PETICIÓN DE LA PRUEBA Y LIMITACIÓN DE TESTIMONIOS:** Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, **y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba**” (Negritas por fuera del texto original).

Si bien, el apoderado judicial hizo un esfuerzo por señalar que los terceros declararían sobre *la relación de pareja que existió entre demandante y demandado, los tiempos que duro la misma, la existencia de una Unión Marital de Hecho, entre otras;* terminó añadiendo que todos los solicitados iban a *“acreditar y reafirmar los hechos y las pretensiones de la demanda”* lo que abre un espectro muy amplio y prohibido por la ley.

Si se aceptara la declaración de los terceros de la manera en que han sido solicitados, se haría una clara violación al derecho de defensa de este extremo procesal ya que no podría ejercerse un control o plantearse objeciones en el marco del interrogatorio. Adicionalmente, es ilógico que cualquiera de estos terceros tenga pleno conocimiento de todos los hechos de la demanda, por lo tanto, permitir que se pronuncien sobre todo el resorte procesal que nos convoca podría llegar a entorpecer la labor de la búsqueda de la verdad.

Por último, en caso en que sean decretados -aun con las observaciones hechas- hago tacha de todos y cada uno de los

terceros declarantes, pues si la parte demandante los convoca para “acreditar **y reafirmar los hechos y las pretensiones de la demanda**” es porque vienen al proceso con una finalidad imparcial y no con la voluntad de relatar de manera libre, espontanea y real los hechos de los que tienen conocimiento.

Por lo anterior, solicito al despacho que de aplicación al artículo 211 del C.G.P para que al momento de fallar haga un especial y riguroso análisis de estos testigos.

### 3. De las pruebas de oficio solicitadas.

- ✓ Frente a las prueba **4.4.1** (por la cual se pide que se oficie a EPS SURA para que certifique si la señora Sonia Mirella Ariza Luna ha estado vinculada a la entidad como beneficiaria del señor Juan Camilo Reyes) se pide prescindir de tal gestión ya que este documento es aportado como prueba documental por el extremo demandado.
- ✓ Frente a la prueba **4.4.2** por la cual se solicita que el despacho ordene que se aporte copia actualizada del Registro Civil de nacimiento del señor demandado JUAN CAMILO REYES, nos acogemos al criterio y decisión del señor Juez.

## Capitulo dos DE LOS SOLICITADOS POR EL DEMANDADO.

Solicito señor Juez, tener como pruebas de lo expuesto, las siguientes:

### 1. Declaración de parte.

Solicito se decrete y practique la declaración de parte con fines aclaratorios de mi poderdante señor JUAN CAMILO REYES.

### 2. Interrogatorio de parte.

Solicito al despacho que se decrete y practique en la oportunidad procesal pertinente el interrogatorio de parte a la señora demandante SONIA MIRELLA ARIZA LUNA.

### 3. Documentales.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

Solicito al despacho que se tengan como pruebas los siguientes documentos:

- 3.1. Poder especial que otorgó el señor JUAN CAMILO REYES el día 04 de febrero de 2019 para que en su nombre y representación se solicitara cambio de sistema de amortización, tasa de interés y plazo restante del crédito hipotecario con la entidad bancaria DAVIVIENDA.
- 3.2. Informes de Rendición de cuentas que Fiducia Davivienda envió al demandado señor JUAN CAMILO REYES como propietario único del inmueble Apto 502-T05 del Conjunto residencial PH El triunfo I.
- 3.3. Comprobantes de pago de las cuotas del crédito hipotecaria que dan cuenta que fue el señor JUAN CAMILO REYES quien ha pagado todas y cada una de las cuotas en todo momento.
- 3.4. Factura de gastos notariales de la escritura pública N° 0573 del 18 de febrero de 2016 pagada por el señor JUAN CAMILO REYES que dan cuenta de que el demandado es quien ha asumido la gestión, tramite y pago de lo concerniente a su vivienda en todo momento.
- 3.5. Extracto del cliente señor JUAN CAMILO REYES expedido por constructora ASPIROS de fecha 09 de julio de 2015.
- 3.6. Cotización realizada el día 25 de enero de 2015 por el señor JUAN CAMILO REYES sobre inmueble tipo apartamento ubicado en el Conjunto Residencial El Triunfo.
- 3.7. Contrato promesa de compraventa del inmueble Apartamento 502-T05 del Conjunto residencial PH El triunfo I, celebrado el día 13 de Julio de 2015 entre el señor JUAN CAMILO REYES y la constructora APIROS S.A.S.
- 3.8. Comunicación de Banco Davivienda del día 03 de febrero de 2015 por la cual le informa al señor JUAN CAMILO REYES que se le ha aprobado el crédito hipotecario.
- 3.9. Certificado de expedido el día 16 de marzo de 2023 por el Conjunto Residencial Triunfo I en el cual se informa que el señor JUAN CAMILO



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

REYES registra como representante del inmueble Apartamento 502-T05 desde hace 6 años.

- 3.10. Declaración Extrajudicial N°20140490 del 11 de julio de 2014 por la cual los señores JUAN CAMILO REYES y SONIA MIREYA ARIZA LUNA manifestaron que convivían en unión libre desde el mes de febrero de 2014.
- 3.11. Declaración Extrajudicial N° 7742 del 05 de diciembre de 2019 por la cual los señores Deybit Gabriel Vargas García y Sergio Reyes García manifiestan que la Unión Marital de Hecho entre las partes procesales finalizó el día 23 de octubre de 2017.
- 3.12. Screenshot de correo electrónico enviado por la señora SONIA MIREYA ARIZA LUNA el día 15 de enero de 2019 donde reconoce que ha transcurrido un año desde "haber iniciado un camino sola".
- 3.13. Screenshot de correo electrónico enviado por la señora SONIA MIREYA ARIZA LUNA el día 15 de julio de 2020 donde reconoce que "han pasado casi 3 años desde la separación".
- 3.14. Video por el cual se prueba la veracidad y autenticidad del correo electrónico enviado por la señora SONIA MIREYA ARIZA LUNA el día 15 de julio de 2020 el cual se puede visualizar a través del siguiente link: <https://drive.google.com/file/d/15hBoy1HU5kGb1UA8GdSfE2s6d-Msi4ao/view?usp=sharing>
- 3.15. Certificado de afiliación al PBS de EPS SURA expedido el día 05 de abril de 2023 donde se evidencia que la afiliación del señor JUAN CAMILO REYES y el historial de afiliados en su núcleo familiar.
- 3.16. Carta remitida el día 01 de febrero de 2015 por la señora SONIA MIREYA ARIZA LUNA al Fondo Compensar por la cual solicita no figurar en las escrituras del inmueble Apartamento 502-T05 del Conjunto Residencial El Triunfo I.

#### 4. Testimoniales



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

Solicito respetuosamente al señor Juez que cite y haga comparecer a las siguientes personas, mayores de edad y sin impedimento o inhabilidad para declarar, para que en audiencia se les recepcione su declaración:

- 4.1. **Jhon Jairo Farfan Zambrano**, identificado con cedula de ciudadanía N° 80816232, quien puede ser citado a través del correo electrónico [jhonjfz@hotmail.com](mailto:jhonjfz@hotmail.com) o a través del teléfono celular 3105826177.

Quien declarará sobre los extremos temporales de la Unión Marital de hecho, las gestiones para la adquisición del inmueble Apartamento 502-T05 y la finalización de la convivencia de los excompañeros permanentes.

- 4.2. **Nicolas Ballesteros Rodríguez**, identificado con cedula de ciudadanía N° 1032419196, quien puede se encuentra ubicado en la Carrera 52ª N°28-09 Sur del Barrio Tejar en Bogotá D.C o a través del teléfono celular 3003667762.

Quien declarará sobre los hechos extremos temporales de la Unión Marital de Hecho, sobre la existencia de una nueva relación amorosa del demandado desde el año 2021 y de la NULA comunicación con la ex compañera permanente.

- 4.3. **Deybit Gabriel Vargas García**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1016045130, quien se encuentra ubicado en Carrera 102 N°17A- 24 o a través del teléfono celular 3212536062.

Quien declarará sobre la existencia de la Unión Marital de Hecho, los extremos temporales de la misma, las razones por las cuales se terminó la relación amorosa y sobre la prueba Declaración Extrajudio N° 7742 del 05 de diciembre de 2019.

- 4.4. **Sergio Reyes García**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1109265004, quien se encuentra ubicado en la Calle 36 SUR N°91C-51 de Bogotá D.C. o a través del 3212541961.

Quien declarará sobre la existencia de la Unión Marital de Hecho, los extremos temporales de la misma, las razones por las cuales se terminó la relación amorosa y sobre la prueba Declaración Extrajudio N° 7742 del 05 de diciembre de 2019.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

- 4.5. **Laura Patricia Jiménez**, identificada con la cedula de ciudadanía N° 1015442570, quien puede ser contactada a través del correo electrónico [lawijimenez@gmail.com](mailto:lawijimenez@gmail.com) o a través del teléfono celular 3134764613.

Quien declarará sobre la existencia de una nueva relación amorosa del señor JUAN CAMILO REYES desde el año 2021.

Titulo sexto  
**ACAPITE ESPECIAL**

1. Señor Juez, solicito que una vez demostrado con sentencia que pone fin al proceso que la contraparte mintió en las declaraciones, hechos y/o uso de elementos materiales probatorios, se ordene abrir investigación penal por haber incurrido en el delito de Fraude Procesal de que trata el artículo 453 del Código Penal Colombiano.
2. Frente a las medidas cautelares solicitadas, le ruego que no sean decretadas pues dicho trámite puede generar perjuicios infundados, máxime, cuando estamos ante una procedente Sentencia anticipada.

Sin embargo, en el supuesto en que se decreten, dejo constancia de la procedencia futura de iniciar un Incidente de regulación de perjuicios.

Titulo séptimo  
**ANEXOS**

- 1- Poder conferido para representación judicial.
- 2- Constancia de correo electrónico por el cual se confiere poder.
- 3- Los documentos que se aportan como medios de prueba.

Titulo octavo  
**NOTIFICACIONES**

**PARTE DEMANDADA:** Recibe notificaciones a través de los siguientes canales:

- ✓ **Dirección física:** Carrera 19A #4-39 Sur – Urbanización Las Huertas. Conjunto residencial PH El Triunfo I – 502-T05.
- ✓ **Dirección electrónica:** [ju4nc4m110@gmail.com](mailto:ju4nc4m110@gmail.com)



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

**APODERADA JUDICIAL:** Recibe notificaciones a través del siguiente canal:

- ✓ **Dirección electrónica:** [paulinasantisespitia@hotmail.com](mailto:paulinasantisespitia@hotmail.com)  
inscrito en SIRNA.

Para garantizar el derecho a la contradicción probatoria, la lealtad procesal y en aras de precaver la sanción de que trata el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P, se envía copia inmediata del presente escrito **a la contraparte.**

Sin otro en particular, muchas gracias.

**PAULINA SANTIS ESPITIA**

C.C N° 1067955041

TP 346.188 del C.S de la J.



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados

Señor  
**GILBERTO VARGAS HERNÁNDEZ**  
**JUEZ 01 DE FAMILIA DE SOACHA**  
Bogotá, D.C.  
E. S. D.

**Referencia:** Otorgamiento de poder  
**Poderdante:** JUAN CAMILO REYES TORRES  
**Apoderada:** PAULINA SANTIS ESPITIA  
**Demandante:** SONIA MIRELLA ARIZA LUNA

**JUAN CAMILO REYES TORRES**, identificado con cédula de ciudadanía 1.016.005.981, domiciliado en el municipio de Soacha (Cundinamarca), afirmo que soy una persona plenamente capaz y suscribo este documento libre de todo vicio que pueda afectar mi consentimiento. Así, por medio del presente manifiesto que:

Confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **PAULINA SANTIS ESPITIA**, identificada con cédula de ciudadanía 1067955041, y portadora de la tarjeta profesional No. 346.188 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación inicie, tramite y lleve hasta su culminación **DEFENSA EN EL PROCESO RADICADO N° 257543110-00120220067900**, el cual cursa en el Juzgado 01 de Familia de Soacha, y fue presentado por la señora SONIA MIRELLA ARIZA LUNA; a fin de hacer efectivo mi derecho de contradicción y defensa.

Mi apoderada **PAULINA SANTIS ESPITIA** queda plenamente facultada para: presentar la solicitud cualquier prueba extraprocesal, contestar la demanda, excepcionar, notificar, notificarse, recibir, conciliar, transigir, sustituir, reasumir poder, nombrar dependiente, desistir, renunciar, tachar testigos, tachar documentos y todas las demás bondades inherentes al buen desarrollo de la función de apoderada y en beneficio de los intereses de su

representado, realizando todo cuanto en Derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato, en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

Manifiesto que exoneró a mi mandataria de cualquier emolumento. Las direcciones de correo electrónico registradas para los fines de notificación son:

**De la apoderada:**

- **PAULINA SANTIS ESPITIA:**

[Paulinasantisespitia@hotmail.com](mailto:Paulinasantisespitia@hotmail.com) – Inscrito en SIRNA

**Del poderdante:**

- **JUAN CAMILO REYES TORRES:**

[ju4nc4m110@gmail.com](mailto:ju4nc4m110@gmail.com)

Sírvase, por lo tanto, reconocerla como mi abogada en los términos del presente escrito y para todos los efectos de la ley.

Comendidamente;

**JUAN CAMILO REYES TORRES**  
C.C. N° 1.016.005.981

Acepto;

**PAULINA SANTIS ESPITIA**  
C.C. 1067955041 expedida en Montería  
TP 346.188 del C.S de la J  
Abogada



304 526 35 96



[www.santisabogados.com](http://www.santisabogados.com)



[contacto@santisabogados.com](mailto:contacto@santisabogados.com)



@santisabogados



Paulina Santis Espitia &lt;contactosantisabogados@gmail.com&gt;

---

## Poder + Contrato

---

**JUAN CAMILO** <ju4nc4m110@gmail.com>

14 de marzo de 2023, 14:35

Para: Contacto Santis Abogados &lt;contacto@santisabogados.com&gt;

Buenas tardes

Se adjunta documentation para empezar proceso

[Texto citado oculto]

---

### 2 archivos adjuntos

**00. Poder Demandado UMH -R.pdf**

76K

**00.1. Contrato Demandado UMH-R.pdf**

94K

263  
31684  
70



Señores  
**BANCO DAVIVIENDA**  
La ciudad Bogotá

REF: Crédito Hipotecario N° 570000730047717-8

Yo (o nosotros), **JUAN CAMILO REYES TORRES** el (los) abajo otorgante(s) mayor(es) de edad, identificado(s) como aparece al pie de mi (nuestras) firma(s), manifiesto (manifestamos) a ustedes que por el presente escrito confiero (conferimos) poder especial, amplio y suficiente a los señores **MILLER ALEXANDER GUTIERREZ CASTELLANOS** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.024.501.813** expedida en Bogotá D.C., **MARIO ALONSO ARIZA GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **19.328.556** de Bogotá D.C. y **MAYERLI MILENA ARAQUE VASQUEZ** identificada con cedula de ciudadanía No **52.883.717** de Bogotá D.C., para que en mi (nuestro) nombre y representación, soliciten y tramiten el cambio del sistema de amortización, tasa de interés y plazo restante del crédito hipotecario y/o leasing habitacional de la referencia.

En consecuencia del poder otorgado, mis (nuestros) apoderados quedan facultados para firmar en mi(nuestro) nombre y representación el pagare y toda la documentación a que haya lugar para el perfeccionamiento de dicha modificación como : la solicitud de reducción de las cuotas pendientes de mi crédito a ( **60** ) cuotas a partir de mi saldo a capital Actual También podrán acceder a toda la información relacionada con mi(nuestro) crédito incluida la aprobación del mismo y podrán solicitar cualquier tipo de certificación y hacer peticiones verbales o escritas a fin de obtener respuestas inmediatas por parte de su Entidad.

Otorgante(s):  
Firma:   
Nombre: JUAN CAMILO REYES  
C.C. No: 1016005981

Otorgante(s):  
Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre: \_\_\_\_\_  
C.C.No: \_\_\_\_\_

Aceptante(s):  
  
**MILLER ALEXANDER GUTIERREZ**  
C.C N.º 1.024.501.813 de Bogotá

Aceptante(s):  
  
**MARIO ALONSO ARIZA GOMEZ**  
C.C N.º 19.328.556 de Bogotá D.C

**MAYERLI MILENA ARAQUE VASQUEZ**  
C.C N.º 52.883.717 de Bogotá D.C





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

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



31684

En la ciudad de Soacha, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el cuatro (04) de febrero de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Soacha, compareció: JUAN CAMILO REYES TORRES, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1016005981 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



12zg2d7sz8yd  
04/02/2019 - 11:14:17:982



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

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

Este folio se asocia al documento de PODER ESPECIAL, en el que aparecen como partes y que contiene la siguiente información CREDITO HIPOTECARIO .



MARTHA CECILIA AVILA VARGAS  
Notaria primero (1) del Círculo de Soacha

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 12zg2d7sz8yd





## INFORME RENDICION DE CUENTAS

**CONVENIO COMERCIAL:  
Y EL ADENDO:**

**EL TRIUNFO  
ETAPA 1**

**PERIODO:**

**2015-01-01 - 2015-06-30**

**Apreciado Cliente :**

JUAN CAMILO REYES TORRES

**Dirección :** KR 104 A 16 G 18

BOGOTA D.C./BOGOTA D.C.

27043 9015 1/3

0602007300252084

### 1. CONSTITUCION DEL CONVENIO COMERCIAL :

El convenio se constituyó mediante documento privado el: 03 de Septiembre de 2014, con un término de duración inicial de un año, prorrogable automáticamente por una sola vez por un término igual.

### 2. PARTES DEL CONVENIO :

**CONSTRUCTOR :** APIROS S.A.S.

**FIDUCIARIA :** FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

**BENEFICIARIOS :** Será beneficiario del encargo el constructor, siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en la cláusula segunda del convenio comercial y primera del encargo fiduciario. De lo contrario se tendrá como beneficiario al titular del encargo fiduciario de acuerdo con lo pactado en el contrato.

### 3. OBJETO DEL CONVENIO COMERCIAL :

El objeto del convenio consiste en que la FIDUCIARIA celebre con los CLIENTES contratos de encargo fiduciario, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del CONSTRUCTOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades de vivienda seleccionadas por los CLIENTES en el PROYECTO, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA.

### 4. CONDICIONES PARA EL DESEMBOLSO :

Las condiciones pactadas para el desembolso son:

- Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas de los inmuebles, el cual es equivalente al 60% de las unidades de vivienda correspondientes a el Triunfo, es decir 288 inmuebles de los 480 que la conforman.
- LICENCIA CONSTRUCCION
- PERMISO DE VENTAS
- CERTIFICADO DE TRADICIÓN
- CRÉDITO CONSTRUCTOR

### 5. LOCALIZACION :

El proyecto se desarrollará en el lote Las Huertas, ubicado en Kilometro 1 via indumil municipio de Soacha, Cundinamarca.

### 6. COMISIÓN FIDUCIARIA :

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA percibe como beneficio por la gestión de la CARTERA COLECTIVA ABIERTA CON PACTO DE PERMANENCIA CONSOLIDAR, una comisión previa y fija del 1.5% efectivo anual liquidada y descontada diariamente, calculada sobre el valor neto del patrimonio de la respectiva cartera del día anterior.

**7. ALCANCE DE LAS FUNCIONES Y ACTIVIDADES QUE DESARROLLA LA FIDUCIARIA :**

- Celebrar con los CLIENTES los contratos de encargo fiduciario a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con el CONSTRUCTOR, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad de vivienda resultante del PROYECTO;
2. Invertir en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA CON PACTO DE PERMANENCIA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente convenio;
  3. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar al CONSTRUCTOR los dineros administrados; y
  4. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima cuarta del presente contrato.

**8. ESTADO DEL DESARROLLO DEL NEGOCIO :**

A la fecha de corte del presente informe el estado de las condiciones es el siguiente:

- El porcentaje del punto de equilibrio: 100 % (del 60% exigido).
- El proyecto obtuvo LICENCIA CONSTRUCCION, No. 128-2014, de fecha 2014-10-31.
- El proyecto obtuvo PERMISO DE VENTAS, No. 17996, de fecha 2015-05-14.
- El proyecto obtuvo CERTIFICADO DE TRADICIÓN, No. 50S 40663314-16, de fecha 2015-05-07.
- El proyecto obtuvo CRÉDITO CONSTRUCTOR, No. 750032300633535, de fecha 2015-04-16.

El CONSTRUCTOR esta habilitado para que a la fecha de vencimiento evidencie ante la Fiduciaria el cumplimiento de la totalidad de las condiciones previstas en el Convenio Comercial.

**9. PROCESOS JURÍDICOS :**

En el periodo de la rendición no se presentaron quejas ni reclamos.

**10. MODIFICACIONES AL CONVENIO Y SITUACION ACTUAL :**

El cuatro (04) de diciembre de 2014 se firmo otrosí al convenio modificando la etapa 1, dado que el total es 984 unidades a desarrollar, 480 etapa 1 y 504 etapa 2.

**11. OTROS ASPECTOS :**

No se presentan partidas conciliatorias toda vez que el recaudo se realiza a través de encargos fiduciarios individuales.

En el periodo de la rendición no existen acreedores garantizados y cesionarios de los beneficiarios

No se presentan condiciones suspensivas ni resolutorias

La composición del portafolio, políticas de inversión, valor del riesgo de mercado, comportamiento durante el período y rentabilidad del portafolio se encuentra en los informes de gestión de la Cartera Colectiva Abierta con Pacto de Permanencia Consolidar, para tal efecto mensualmente se remiten los extractos con el comportamiento y movimiento obtenido en el encargo fiduciario.

**12. ATENCION DE QUEJAS Y RECLAMACIONES :**

Durante el periodo de este informe de rendición de cuentas, no se presentaron quejas ni reclamos en la ejecución del contrato fiduciario suscrito.

**13. ATENCION DE SOLICITUDES :**

Durante el periodo del presente informe de rendición de cuentas, se atendieron de manera oportuna las diferentes solicitudes de información realizadas en la ejecución del contrato fiduciario suscrito.

Atentamente:



**Fernando Hinestrosa Rey**  
Representante Legal  
Fiduciaria Davivienda S.A.



Bogota, 03 De Julio De 2015

Señor (a);  
**JUAN CAMILO REYES TORRES**  
 KR 104 A 16 G 18  
 BOGOTA D.C./BOGOTA D.C.  
 27045 9015 3/3

**Asunto: INFORME SEMESTRAL RENDICION DE CUENTAS  
 CONVENIO COMERCIAL DE PREVENTAS**

Estimado/a Cliente

Reciba un cordial saludo de la Fiduciaria Davivienda S.A. En cumplimiento con lo establecido en las Circulares Nos. 046 de 2008 y 029 de 2014 expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en los numerales 8 del artículo 1234 y 4 del artículo 1236 del Código de Comercio y con el propósito de mantener informado a nuestros fideicomitentes (compradores) sobre el desarrollo del contrato de Preventas, nos permitimos adjuntar el documento de rendición de cuentas del periodo comprendido entre el 01 de Enero y el 30 de Junio de 2015.

En caso de necesitar información adicional o asesoría personalizada comuníquese con nosotros al teléfono 3300000, extensión 92370, 91186, 92212 y/o 91078 donde lo atenderemos con gusto. Queremos agradecer la confianza depositada en nuestra organización, la cual está trabajando por su bienestar y el de los suyos.

Si se presentan sugerencias, quejas o reclamos respecto al negocio administrado por nuestra entidad pueden ser dirigidas a:

- Jefe de Gestión Fiducia Estructurada de Fiduciaria Davivienda S.A.  
 Veronica Y. Perez Diaz  
 Dirección: Avenida El Dorado No 68B – 85 Piso 2 Tel: 3300000 Ext 92350  
 Correo Electrónico: [vperezd@davivienda.com](mailto:vperezd@davivienda.com)
- Defensor del Consumidor Financiero  
 Carlos Mario Serna Jaramillo  
 Dirección: Calle 64 N. 3B – 90 Oficina 202 Tel 4673768-4673769  
 Correo Electrónico: [defensoria@skol-serna.net](mailto:defensoria@skol-serna.net) ,
- Revisoría Fiscal KPMG LTDA  
 Apartado Aéreo 77859

**¡Recuerde que aquí lo tiene todo!**

Cordialmente,

**JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ.**  
 Gerente de Gestión Fiducia Estructurada

Anexo Rendición de cuentas periodo Enero – Junio 2015

Gcantor/8110

## INFORME FINAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS

**CONVENIO COMERCIAL:** EL TRIUNFO  
**Y EL ADENDO:** ETAPA 1 Y 2  
**PERIODO:** 2015-07-01 – 2015-07-13

Apreciado cliente: 0602007300252084  
 JUAN CAMILO REYES TORRES  
 KR 104 A 16 G 18  
 BOGOTA CUNDINAMARCA  
 169 169 1/1

Reciba un cordial saludo de la Fiduciaria Davivienda S.A. En cumplimiento con lo establecido en las Circulares No. 007 de 1.996 y 046 de septiembre de 2008 expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en los numerales 8 del artículo 1234 y 4 del artículo 1236 del Código de Comercio y con el propósito de mantener informado a nuestros fideicomitentes (compradores) sobre el desarrollo del contrato de Preventas, informamos:

### 1. CONSTITUCIÓN DEL CONVENIO COMERCIAL

El convenio comercial el día tres (03) de septiembre de dos mil catorce (2014), adendo EL Triunfo 1 el día tres (03) de septiembre de dos mil catorce (2014), otrosí No. 1 al adendo El Triunfo 1 el cuatro (04) de diciembre de dos mil catorce (2014), y adendo El Triunfo 2 el catorce (14) de septiembre de 2014.

### 2. DURACION DEL CONVENIO COMERCIAL

El término de duración del convenio comercial será de doce (12) meses contados, contados a partir de la fecha de su suscripción, término que podrá ser prorrogado automáticamente por una única vez, sin que su plazo sea superior al inicialmente pactado. Una vez vencido el plazo, este contrato se entenderá terminado.

### 3. MODIFICACION AL CONVENIO

Durante el periodo de la rendición no se presentaron modificaciones al convenio comercial.

### 4. PARTES DEL CONVENIO

**CONSTRUCTOR:** APIROS S.A.S.

**FIDUCIARIA:** FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

**BENEFICIARIOS:** Fue beneficiario de los encargos fiduciarios EL PROMOTOR, quien al cumplimiento de los requisitos pactados en la cláusula segunda del convenio comercial y primera del encargo, recibió de la FIDUCIARIA el monto de dinero con el que se constituyeron los encargos fiduciarios más sus rendimientos, descontadas previamente las cantidades correspondientes a la remuneración y a los gastos en que incurrió la FIDUCIARIA.

## **5. CESIONARIOS DE LOS BENEFICIOS**

Durante el periodo de la rendición no se presentaron cesiones al convenio comercial.

## **6. ULTIMO PERIODO DE PRESENTACION**

La última Rendición de Cuentas remitida al Fideicomitente, correspondió al periodo comprendido entre 01 de enero 2015 y 31 de julio de 2015, y la cual se entiende por aceptada, ya que no se recibió objeción alguna durante los quince (15) días siguientes a la fecha de radicación de la mencionada rendición.

## **7. OBJETO DEL CONVENIO COMERCIAL**

El objeto del convenio consiste en que la FIDUCIARIA celebre con los CLIENTES contratos de encargo fiduciario, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen de acuerdo con la programación de pagos y el compromiso del CONSTRUCTOR frente a la FIDUCIARIA de separar las unidades de vivienda seleccionadas por los CLIENTES desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el Encargo Fiduciario de Inversión con Destinación Específica.

## **8. ALCANCE DE LA FIDUCIARIA**

Las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al convenio, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la CONSTRUCTORA. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva de la CONSTRUCTORA. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente a la CONSTRUCTORA, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el convenio comercial.

## **9. LOCALIZACIÓN**

El proyecto se desarrollará en un lote de terreno ubicado en el municipio de Soacha, Cundinamarca denominado las huertas. El lote tiene número de matrícula 50S-40663314.

## **10. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO INMOBILIARIO**

El proyecto El Triunfo etapa 1 está conformado por un total de 480 unidades inmobiliarias.

El proyecto El Triunfo etapa 2 está conformado por un total de 504 unidades inmobiliarias

## **11. CAMBIO EN EL PROYECTO Y/O ESPECIFICACIONES**

Durante el periodo de la rendición no se presentaron cambios en el proyecto y/o especificaciones.

## **12. COMISIÓN POR ADMINISTRACION**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA percibe como beneficio por la gestión de la CARTERA COLECTIVA ABIERTA CON PACTO DE PERMANENCIA CONSOLIDAR, una comisión previa y fija del 1.5% efectivo anual liquidada y descontada diariamente, calculada sobre el valor neto del patrimonio de la respectiva cartera del día anterior.

## **13. CONDICIONES PARA EL DESEMBOLSO**

Las condiciones pactadas para el desembolso fueron:

- Que la CONSTRUCTORA cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del Decreto 2180 de 2006 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha de vencimiento del término de duración de cada uno de los adendos, o su prórroga si la hubiere.
- Que la CONSTRUCTORA ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
- Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas de los inmuebles el cual es equivalente al 60% de las unidades de vivienda correspondientes:

El Triunfo 1: 288 de los 480 que lo conforman

El Triunfo 2: 302 de los 504 que lo conforman

- Que el CONSTRUCTORA ha obtenido aprobación por parte de una entidad crediticia del crédito constructor o cupo de financiación de compradores, siempre y cuando se haya optado por ese tipo de financiación. En el evento en que el PROYECTO se desarrolle con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, presentar a la FIDUCIARIA una certificación sobre el origen de los recursos y los Estados Financieros de la Entidad dictaminados.
- Que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del lote con fecha de expedición no superior a 30 días.

## **14. ESTADO DEL DESARROLLO DEL NEGOCIO**

A partir del 13 de julio de 2015 procedimos a la entrega de los recursos a Apiros S.A.S., en razón a que cumplieron las condiciones establecidas en la cláusula primera del Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades de vivienda suscrito por usted.

Sobre el particular nos parece importante mencionar como se cumplieron las condiciones para el desembolso punto de equilibrio:

- Radicado de documentos No. 17996 del 14 de mayo de 2015 para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto.
- Licencia de construcción es la No. 128-2014 del 31 de octubre de 2014.
- El proyecto ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas y a la fecha presenta setecientos setenta y dos (772) encargos fiduciarios que corresponde al 78.45% del Triunfo 1 y 2.
- Carta de aprobación del crédito No.7500323006335356 del Banco Davivienda de fecha dieciséis (16) de abril de dos mil quince (2015).
- Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición siete (07) de mayo de dos mil quince (2015) con número de matrícula inmobiliaria No. 50S-40663314/16. Correo electrónico del 09 de julio 2015, donde informa que los folios de matrícula inmobiliaria para proyecto El Triunfo se encuentran bloqueados por estar en trámites de registro de propiedad horizontal.
- Que la constructora tiene actualizados los documentos de conocimiento de cliente con una vigencia no mayor a un (1) año.

#### **15. SITUACION ACTUAL DEL CONVENIO COMERCIAL**

Fiduciaria Davivienda S.A. se permite informar que ha finalizado su gestión como administradora de los recursos de preventas del proyecto **El Triunfo Etapa 1 y 2**.

#### **16. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**

- Celebrar con los CLIENTES los contratos de encargo fiduciario a través de los cuales se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con el CONSTRUCTOR a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad de vivienda resultante del PROYECTO.
- Invertir en la Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, administrado por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del convenio.
- Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar al CONSTRUCTOR los dineros administrados.
- Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula decima cuarta del convenio.

#### **17. PARTIDAS CONCILIATORIAS**

No se presentaron partidas conciliatorias toda vez que el recaudo se realizó a través de encargos fiduciarios individuales.

## 18. PROCESOS JURÍDICOS

Durante el desarrollo del proyecto en la preventa, no fuimos notificados de algún tipo de actuación judicial en la ejecución del convenio comercial suscrito.

## 19. ATENCION DE QUEJAS Y RECLAMACIONES

Durante el periodo del presente informe de rendición de cuentas, se atendieron de manera oportuna las diferentes quejas y reclamaciones presentadas en la ejecución del contrato fiduciario suscrito.

## 20. ATENCIÓN DE SOLICITUDES

Durante el periodo del presente informe de rendición de cuentas, se atendieron de manera oportuna las diferentes solicitudes de información realizadas en la ejecución del contrato fiduciario suscrito.

## 21. ACREEDORES GARANTIZADOS Y ESTADOS DE LAS GARANTIAS

En el desarrollo del proceso de preventas no existieron acreedores garantizados y cesionarios de los beneficiarios.

## 22. CONDICIONES SUSPENSIVAS O RESOLUTORIAS

De acuerdo con el Contrato de Fiducia Mercantil no han acaecido condiciones suspensivas o resolutorias que hayan afectado la adquisición o pérdida de los derechos de los fideicomitentes y beneficiario.

## 23. COMPOSICION DEL PORTAFOLIO DE INVERSION

La composición del portafolio, políticas de inversión, valor del riesgo de mercado, comportamiento durante el periodo y rentabilidad del portafolio se encuentra en los informes de gestión de la Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, los cuales se encuentran a su disposición el pagina web: [www.davivienda.com](http://www.davivienda.com) seleccionando la opción filiales / Fiduciaria Davivienda / Carteras Colectivas / Fondo de Inversión Colectiva Consolidar / informe de gestión, para tal efecto mensualmente se remitieron los extractos con el comportamiento y movimiento obtenido en los encargos fiduciarios de los clientes.

## 24. HECHOS RELEVANTES

El proyecto se encuentra en proceso de liquidación a partir del 13 de julio de 2015, por cumplimiento del objeto contractual en el adendo El Triunfo Etapa 1 y 2.

## 25. OTROS ASPECTOS

- **RETENCION EN LA FUENTE EN LOS FONDOS DE INVERSION COLECTIVAS:** El artículo 131 de la Ley 1607 de 2012, modificó el artículo 368-1 del Estatuto Tributario, con el fin de establecer que la retención en la fuente a título del impuesto de renta y complementarios que deban practicar las sociedades administradoras de los fondos de inversión, los fondos de valores y los fondos comunes, sobre los ingresos que



(92) 00101810295530

Cuenta Ahorro Cuenta Corriente Fondos Tarjetas de Crédito CDT Créditos Transf. Internacional

Table with columns: COD. BANCO, NUMERO DEL CHEQUE, NUMERO DE CUENTA DEL CHEQUE, VALOR

No. PRODUCTO / REFERENCIA 0602007300252084

Efectivo \$ 300.000

Los cheques depositados en esta consignación serán objeto de verificación posterior...

Table with columns: No. CHEQUES, TOTAL \$

TARJETA DE CRÉDITO CON FACTURACIÓN EN DÓLARES

Cartera en Pesos \$ Cartera en Dólares \$

RETIROS / TRANSF. INTERNACIONALES / TARJETAS DE CRÉDITO / CHEQUE DE GERENCIA

TRANSFERENCIA A Cuenta Ahorro, Fondos, Créditos, Cuenta Corriente, Tarjetas de Crédito, Servicio o Convenio



Para retiro en Cheque de Gerencia relacione a continuación el nombre del Beneficiario:

Form with fields: NOMBRES Y APELLIDOS, TELEFONO, CIUDAD, TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD

NOTA: El Banco Davivienda actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fiduciaria Davivienda...



(92) 00101580308380

Cuenta Ahorro Cuenta Corriente Fondos Tarjetas de Crédito CDT Créditos Transf. Internacional

Table with columns: COD. BANCO, NUMERO DEL CHEQUE, NUMERO DE CUENTA DEL CHEQUE, VALOR

No. PRODUCTO / REFERENCIA 607007300252084

Efectivo \$ 500.000

Los cheques depositados en esta consignación serán objeto de verificación posterior...

Table with columns: No. CHEQUES, TOTAL \$

TARJETA DE CRÉDITO CON FACTURACIÓN EN DÓLARES

Cartera en Pesos \$ Cartera en Dólares \$

RETIROS / TRANSF. INTERNACIONALES / TARJETAS DE CRÉDITO / CHEQUE DE GERENCIA

TRANSFERENCIA A Cuenta Ahorro, Fondos, Créditos, Cuenta Corriente, Tarjetas de Crédito, Servicio o Convenio



Para retiro en Cheque de Gerencia relacione a continuación el nombre del Beneficiario:

Form with fields: NOMBRES Y APELLIDOS, TELEFONO, CIUDAD, TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD

NOTA: El Banco Davivienda actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fiduciaria Davivienda...

No. 14100580

Form with fields: PRODUCTO, NOMBRE TITULAR, CIUDAD, TELEFONO

Table with columns: CONCEPTO, VALOR, CONCEPTO, VALOR

PARA PAGOS CRÉDITO Y TARJETAS DE CRÉDITO

Table with columns: CONCEPTO, VALOR, CONCEPTO, VALOR

TIPO DE OPERACIÓN, PAGO CUOTA / PAGO MÍNIMO, ABONO A CAPITAL, ABONO EXTRAS O PRORRATAS\*

Table with columns: CIUDAD, CTA CORRIENTE No., BANCO, CHEQUE No., VALOR

FORMA DE PAGO: Efectivo, Cheque, Pesos, Dólares

Table with columns: TOTAL CHEQUES \$, TOTAL EFECTIVO \$, TOTAL \$

DEBITO A CUENTA, CTA CORRIENTE, CTA AHORROS

Table with columns: CONCEPTO PARA SALDO EN USD, CONCEPTO EN PESOS

ESPACIO DILIGENCIADO POR EL BANCO, ABONO A DEUDA EN DOLARES CON M.I.

Vertical text on the right side of the page, possibly a stamp or reference number.

CUENTA AHORRO CUENTA CORRIENTE FONDOS TARJETAS DE CRÉDITO CDT CRÉDITOS TRANSF. INTERNACIONAL



(92) 00101775195253

MODALIDAD DE PAGO CRÉDITOS CHEQUES LOCALES. COD. BANCO, NÚMERO DEL CHEQUE, NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE, VALOR. No. CHEQUES, TOTAL \$.

No. PRODUCTO / REFERENCIA: 602007300252084. EFECTIVO \$ 300.000. TARJETA DE CRÉDITO CON FACTURACIÓN EN DÓLARES. CARTERA EN PESOS \$, CARTERA EN DÓLARES \$.

TRANSFERENCIA A. CUENTA AHORRO, CUENTA CORRIENTE, FONDOS, TARJETAS DE CRÉDITO, CRÉDITOS, SERVICIO O CONVENIO. N° PRODUCTO DESTINO.



Para retiro en Cheque de Gerencia relacione a continuación el nombre del Beneficiario: DATOS DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN. NOMBRES Y APELLIDOS: CAROLINA REYES TOLAO, TELÉFONO: 3167164535, CIUDAD: BOGOTÁ, TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD: CÉDULA DE CIUDADANÍA, No. DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1016 0059...

NOTA: El Banco Davivienda actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fiduciaria Davivienda, Davivalores y Fiduciaté, por lo tanto no asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los negocios celebrados en su nombre.

Banco Davivienda S.A.

CUENTA AHORRO CUENTA CORRIENTE FONDOS TARJETAS DE CRÉDITO CDT CRÉDITOS TRANSF. INTERNACIONAL



(92) 00101333406499

MODALIDAD DE PAGO CRÉDITOS CHEQUES LOCALES. COD. BANCO, NÚMERO DEL CHEQUE, NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE, VALOR. No. CHEQUES, TOTAL \$.

No. PRODUCTO / REFERENCIA: 0602007300252084. EFECTIVO \$ 300.000. TARJETA DE CRÉDITO CON FACTURACIÓN EN DÓLARES. CARTERA EN PESOS \$, CARTERA EN DÓLARES \$.

TRANSFERENCIA A. CUENTA AHORRO, CUENTA CORRIENTE, FONDOS, TARJETAS DE CRÉDITO, CRÉDITOS, SERVICIO O CONVENIO. N° PRODUCTO DESTINO.

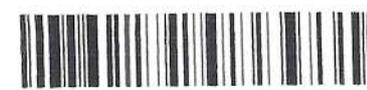


Para retiro en Cheque de Gerencia relacione a continuación el nombre del Beneficiario: DATOS DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN. NOMBRES Y APELLIDOS: CAROLINA REYES, TELÉFONO: 3167168533, CIUDAD: BOGOTÁ, TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD: CÉDULA DE CIUDADANÍA, No. DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1016 0059...

NOTA: El Banco Davivienda actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fiduciaria Davivienda, Davivalores y Fiduciaté, por lo tanto no asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los negocios celebrados en su nombre.

Banco Davivienda S.A.

CUENTA AHORRO CUENTA CORRIENTE FONDOS TARJETAS DE CRÉDITO CDT CRÉDITOS TRANSF. INTERNACIONAL



(92) 00101581066995

MODALIDAD DE PAGO CRÉDITOS CHEQUES LOCALES. COD. BANCO, NÚMERO DEL CHEQUE, NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE, VALOR. No. CHEQUES, TOTAL \$.

No. PRODUCTO / REFERENCIA: 602007300252084. EFECTIVO \$ 1.240.000. TARJETA DE CRÉDITO CON FACTURACIÓN EN DÓLARES. CARTERA EN PESOS \$, CARTERA EN DÓLARES \$.

TRANSFERENCIA A. CUENTA AHORRO, CUENTA CORRIENTE, FONDOS, TARJETAS DE CRÉDITO, CRÉDITOS, SERVICIO O CONVENIO. N° PRODUCTO DESTINO.



Para retiro en Cheque de Gerencia relacione a continuación el nombre del Beneficiario: DATOS DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN. NOMBRES Y APELLIDOS: CAROLINA REYES, TELÉFONO: 3167164535, CIUDAD: BOGOTÁ, TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD: CÉDULA DE CIUDADANÍA, No. DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1016 0059...

NOTA: El Banco Davivienda actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fiduciaria Davivienda, Davivalores y Fiduciaté, por lo tanto no asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los negocios celebrados en su nombre.

Banco Davivienda S.A.

**REGISTRO DE OPERACION**  
RECAUDO Fecha: 30-11-2015 17:52 Costo: 0.00  
Conv: 45180 - HOGARES SOACHA No. **99425114**  
Suc: 223 - FONTIBON  
Ciud: SANTA FE DE BOGOTA  
Caj: 013 Sec: 5983  
Valor Tot: \$ 374,400.00xxxx  
Forma de Pago Efec: \$ 374,400.00  
Pagador: 1016005981  
Ref: 000007701000000030005502

La información contenida en el presente documento  
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4



**REGISTRO DE OPERACION**  
RECAUDO Fecha: 04-12-2015 18:29 Costo: 0.00  
Conv: 45180 - HOGARES SOACHA No. **99407152**  
Suc: 223 - FONTIBON  
Ciud: SANTA FE DE BOGOTA  
Caj: 013 Sec: 3229  
Valor Tot: \$ 1,510,000.00xxxx  
Forma de Pago Efec: \$ 1,510,000.00  
Pagador: 1016005981  
Ref: 000007701000000030005502

La información contenida en el presente documento  
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4



**REGISTRO DE OPERACIÓN**  
BANCOLOMBIA  
RECAUDO Fecha: 03-08-2015 14:33 Costo: 0.00  
Conv: 45180 - HOGARES SOACHA No. **64619449**  
Suc: 223 - FONTIBON  
Ciud: SANTA FE DE BOGOTA  
Caj: 015 Sec: 4226  
Valor Tot: \$ 856,000.00xxxx  
Forma de Pago Efec: \$ 856,000.00  
Pagador: 1016005981  
Ref: 000007701000000030005502

La información contenida en el presente documento  
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4



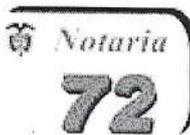
**REGISTRO DE OPERACIÓN**  
BANCOLOMBIA  
RECAUDO Fecha: 03-09-2015 14:34 Costo: 0.00  
Conv: 45180 - HOGARES SOACHA No. **65652249**  
Suc: 328 - TERMINAL DE CARGA INTERNACIONAL  
Ciud: BOGOTA  
Caj: 007 Sec: 1287  
Valor Tot: \$ 300,000.00xxxx  
Forma de Pago Efec: \$ 300,000.00  
Pagador: 1016005981  
Ref: 000007701000000030005502

La información contenida en el presente documento  
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4





**NOTARIA SETENTA Y DOS DEL CIRCULO DE BOGOTA**  
**DRA. PATRICIA TELLEZ LOMBANA - NOTARIA**

**NIT 51.933.924-1**

PBX 606 29 29 FAX 606 29 29 Ext 203

Cr. 11 No. 71-73 Piso 2 - Bogotá D.C.

**SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES**

Res. DIAN No. 267 del 30/Dic/2014

Somos Agentes de Retención de IVA e ICA

Resolución DIAN No. 31000089218 del 23/Nov/2015

No. ESC 70001 - 14000

IVA REGIMEN COMÚN

Actividad ICA 69102 Servicios

Factura de **ESC-074764**  
 Venta No.

Fecha 18/02/2016

Cliente		Cédula/NIT	
REYES TORRES JUAN CAMILO		1.016.005.981	
REYES TORRES JUAN CAMILO		1.016.005.981	
Dirección		Vendedor	Teléfono
CARRERA 19 A 4-93 SUR SOACHA			3187168

**LIQUIDACION Resolución 0726 del 29/Ene/2016**

DERECHOS NOTARIALES		RECAUDOS E IMPUESTOS	
Derechos Escritura	\$ 130.657	Excedentes	\$ 0
Acta	\$ 0	Iva (Base \$ 505.802)	\$ 80.927
Diligencia	1,5 \$ 3.245	SuperIntendencia	\$ 11.974
Hojas Instrumento	17,8 \$ 58.636		
Certificados Web	0,0 0,0 \$ 0	SUBTOTAL RECAUDOS E IMPUESTOS	\$ 92.901
Hojas Copias	77,3 \$ 254.938		
Autenticación	31,7 Folio 0,0 \$ 50.678		
Notas de Referencia	0,0 \$ 0		
Hojas Protocolo	2,3 \$ 7.648		
Firma Digital	0,0 Folio \$ 0		
Huella Dactilar	0,0 \$ 0		
SUBTOTAL DERECHOS NOTARIALES	\$ 505.802		

**ESCRITURA No: 00573 - 18/02/16**

Contrato: VENTA HIPOTECA PAT.FAM.INTERES SOCIAL Y LIBE  
 Cuantía \$ 52.150.000 Hipoteca \$ 33.499.000 Liberación\$  
 2.228.000

327-045 2015

FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

**Comprador**

Forma Pago: Efectivo \$598.703 Cheque - Valor \$

Pago CREDITO Turno 000912

\* CANCELADA \* Saldo \$0

**TOTAL A PAGAR .....\$598.703**

Dato Informativo ESC074763 ESC074764

	DereNota	IVA	Super	VlrTotal
Vendedor	148.925	23.828	3.526	176.279
Comprador	505.801	80.928	11.974	598.703

COMPRADORES		DOCUMENTO No.	TELÉFONO	DIRECCIÓN
REYES TORRES JUAN CAMILO		1016005981	3186498241	CARRERA 104 A # 166 18
ENTIDAD DE CRÉDITO	Banco Davivienda S.A.	ENTIDAD DE CESANTÍAS	Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantías PROTECCI	
ENTIDAD DE SUBSIDIO	Caja de Compensación Familiar COMPENSAR	ENTIDAD FIDUCIARIA		
ENTIDAD DE AHORRO	Sin Asignar			

VENTA Inmueble: APT - 05-502 \$ 52,150,000.00  
 Tipo: Tipo I 49.68 m2  
 Área: 0 Mts<sup>2</sup>  
 Valor \$52,150,000

RESUMEN DE VENTA

FORMA DE PAGO	PACTADO	PAGADO	SALDO
Cuota Inicial	5,715,000	1,700,000	4,015,000
Credito	33,499,000	0	33,499,000
Subsidio	12,936,000	0	12,936,000
Escrituración	1,510,000	0	1,510,000
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>53,660,000</b>	<b>1,700,000</b>	<b>51,960,000</b>

ACUERDOS DE PAGO

CONCEPTO	FECHA	PACTADO	PAGADO	SALDO	MORA	
					SALDO	DIAS
Cuota 1	30/01/2015	300,000	300,000	0	0	0
Separación 1	31/01/2015	500,000	500,000	0	0	0
Cuota 2	28/02/2015	300,000	300,000	0	0	0
Cuota 3	30/03/2015	300,000	300,000	0	0	0
Cuota 4	30/04/2015	300,000	300,000	0	0	0
Cuota 5	30/05/2015	1,240,400	0	1,240,400	1,240,400	40
Cuota 6	30/06/2015	300,000	0	300,000	300,000	9
Cuota 7	30/07/2015	300,000	0	300,000	0	0
Cuota 8	30/08/2015	300,000	0	300,000	0	0
Cuota 9	30/09/2015	300,000	0	300,000	0	0
Cuota 10	30/10/2015	300,000	0	300,000	0	0
Cuota 11	30/11/2015	300,000	0	300,000	0	0
Primer Anticipo Recaudado 1	30/11/2015	12,936,000	0	12,936,000	0	0
Cesantías 1	31/12/2015	974,600	0	974,600	0	0
Subsidio 1	30/04/2016	0	0	0	0	0
C:Credito 1	30/04/2016	33,499,000	0	33,499,000	0	0
<b>TOTALES</b>		<b>52,150,000</b>	<b>1,700,000</b>	<b>50,450,000</b>	<b>1,540,400</b>	
<b>GRAN TOTAL</b>		<b>53,660,000</b>	<b>1,700,000</b>	<b>51,960,000</b>	<b>1,540,400</b>	



RELACION DE PAGOS

PAGO				DESCUENTO	INTERESES	NETO
RECIBO	CUOTA	FECHA	VALOR			
IF - 11336	Separación	31/01/2015	500,000			500,000
IF - 11519	Cuota 1	02/03/2015	300,000			300,000
IF - 13468	Cuota 2	12/06/2015	300,000			300,000
IF - 13468	Cuota 3	12/06/2015	300,000			300,000
IF - 13711	Cuota 4	17/06/2015	300,000			300,000
<b>TOTALES</b>			<b>1,700,000</b>			<b>1,700,000</b>

CO. 1016005981

Nota: Los pagos aquí registrados se tienen como recibidos a entera satisfacción de Apiros S.A.S, sin embargo en el evento en que surjan inconsistencias en los valores, se dará aviso por escrito para subsanar las mismas. Los pagos realizados por usted que no se reflejan en este documento se encuentran depositados en el encargo fiduciario individual, razón por la cual la Jefatura de Cartera y teniendo conocimiento de lo anterior, autoriza la firma de la Promesa de Compraventa con base en la información con corte a la fecha de impresión del presente documento.

Jefe de Cartera

El Triunfo

Fecha: 25/01/2015

Nombre del cliente: JUAN CAMILO REYES TORRES

No cedula: 1016005981

Nombre del promotor comercial: ANA JULIA PARDO DUARTE

Teléfono: 3186498241

Tipo:	Apartamento	Ubicación:
Area construida:	0.00 m2	Area privada: 0.00 m2

Unidades totales del proyecto: 1

Valor del inmueble: 52,890,000.00

Cotización base:

#	Concepto	Valor	%	Fecha
0	Separación	500,000.00	0.95%	25/01/2015
1	Confirmac	0.00	0.00%	30/01/2015
2	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/02/2015
3	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/03/2015
4	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/04/2015
5	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/05/2015
6	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/06/2015
7	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/07/2015
8	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/08/2015
9	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/09/2015
10	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/10/2015
11	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/11/2015
12	Cuota	1,397,000.00	2.64%	28/12/2015
13	C:Credito	37,023,000.00	70.00%	17/02/2016

Cotización cliente:

#	Concepto	Valor	%	Fecha
0	Separación	500,000.00	0.95%	25/01/2015
1	Confirmacio	1,000,000.00	1.89%	30/01/2015
2	Cuota	428,900.00	0.81%	28/02/2015
3	Cuota	428,900.00	0.81%	28/03/2015
4	Cuota	428,900.00	0.81%	28/04/2015
5	Cuota	428,900.00	0.81%	28/05/2015
6	Cuota	428,900.00	0.81%	28/06/2015
7	Cuota	428,900.00	0.81%	28/07/2015
8	Cuota	428,900.00	0.81%	28/08/2015
9	Cuota	428,900.00	0.81%	28/09/2015
10	Cuota	428,900.00	0.81%	28/10/2015
11	Cuota	428,900.00	0.81%	28/11/2015
12	Subsidio	12,936,000.00	24.46%	28/12/2015
13	C:Credito	34,165,000.00	64.60%	17/02/2016

5289000

Información importante

4. 289.000 ÷ 11 = 389.000  
2.811.000 ÷

Yo, \_\_\_\_\_, identificado con C.C. \_\_\_\_\_, manifiesto que he sido informado de las características totales del proyecto, las cuales acepto. Además doy autorización al proyecto de utilizar mis datos personales para contacto y seguimiento a la información.

Firma del cliente

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
EL TRIUNFO I CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.**

**JUAN PABLO GARCÍA HENAO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.721.518 expedida en Armenia, quien obra en nombre y representación de la sociedad **APIROS S.A.S.**, en calidad de **APODERADO GENERAL**, según poder conferido mediante escritura pública número doscientos ochenta y dos (282) de fecha treinta (30) de Enero del año dos mil catorce (2014) otorgado en la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá, D.C., por la Doctora **JIMENA SANTAMARÍA GÓMEZ** mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía 35.501.346 expedida en Bogotá D.C., en su condición de Gerente General y como tal Representante Legal de **APIROS S.A.S.**, con domicilio principal en Bogotá, D.C., y constituida por escritura pública número 7.795 del 22 de Agosto de 1.994 de la notaría 29 del Círculo de Bogotá, D.C., identificada con el NIT. No. 800.240.724-5, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta para que forme parte de este contrato, sociedad que en virtud del contrato de fiducia mercantil irrevocable celebrado mediante documento privado número 2-1-51701 de fecha dieciocho (18) de marzo del año dos mil quince (2015) por el cual se constituyó el patrimonio autónomo **EL TRIUNFO I – FIDUBOGOTA** en donde se establece que es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien en el presente documento se denominará como **LA PROMITENTE VENDEDORA** por una parte y; **JUAN CAMILO REYES TORRES** mayor(es) de edad, identificado(a)s con cédula(s) de ciudadanía número(s) **1016005981** expedida(s) en **BOGOTA D.C.** de estado(s) civil(es) **Soltero con Union Marital de Hecho** y domiciliado(a)s ) en la ciudad de **Bogotá D.C.** respectivamente, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de otra parte, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenida en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.-** LA PROMITENTE VENDEDORA desarrolla un programa de urbanización, construcción y venta de vivienda de interés social en el proyecto **EL TRIUNFO I CONJUNTO RESIDENCIAL PH**, ubicado en la Carrera diecinueve A (19A) número cuatro – noventa y tres sur (4 – 93 S) del municipio de Soacha, el cual estará conformado por un total de novecientos ochenta y cuatro (984) apartamentos distribuidos en cuarenta y un (41) torres completas de vivienda de seis (6) pisos de alto con cuatro (4) apartamentos por piso, además de las zonas y bienes comunes que lo integran; cuenta con una licencia de construcción y será desarrollada en una (1) etapa constructiva. El proyecto que contiene el inmueble objeto de éste contrato está ubicado en los Lotes 45A y 46A - Supermanzana 21 de la Etapa 7 de la Urbanización **LAS HUERTAS** ubicado en el Municipio de Soacha, identificado en la nomenclatura urbana actual con el número cuatro - noventa y tres sur (4 – 93 Sur) de la Calle diecinueve A (19A) el cual se identifica con las matrículas inmobiliarias 051-168055 y 051-168057 (Antes 50S-40663314 y 50S-40663316) respectivamente y en la Unidad Operativa de Catastro de Soacha con la Cedula Catastral 00-00-00-00-0014-0076-00-00-0000 (Predio de mayor extensión), inmuebles que tienen una cabida total aproximada de:

**LOTE CUARENTA Y CINCO A (L45 A)- SUPERMANZANA VEINTE (SM21):** Está ubicado en la Supermanzana veintiuno (SM21) de la Etapa 7 de la Urbanización Las Huertas. Tiene un área de **DOCE MIL SEISCIENTOS TREINTA PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (12.630,38 m2)** y sus linderos son los siguientes: Partiendo del mojón trescientos ochenta y seis A (386 A) al mojón trescientos ochenta y cinco A (385 A) en línea recta en distancia de ciento catorce metros cuarenta centímetros (114,40 m.) limita con el Lote cuarenta y cinco (L45) de la supermanzana veintiuno (SM21) de la misma urbanización. Del mojón trescientos ochenta y cinco A (385 A) al mojón trescientos ochenta y cinco (385) en línea recta en distancia de ciento diez metros ochenta y tres centímetros (110,83 m.) limita con el Lote cuarenta y seis A (L46 A) de la misma urbanización. Del mojón trescientos ochenta y cinco (385) al mojón trescientos ochenta y seis (386) en línea recta en distancia de ciento dieciséis metros sesenta y tres centímetros (116,63 m.) limita con el Parque Lineal dieciséis (PrL-16) de la misma urbanización. Del mojón trescientos ochenta y seis (386) al mojón trescientos ochenta y seis A (386 A), tomado como punto de partida y cerrando la poligonal, en línea recta en distancia de ciento siete metros noventa y cuatro centímetros (107,94 m.) limita con la Vía Local seis (6) (V-6) de la misma urbanización identificado con el folio de matrícula número 051-168055 (Antes 50S-40663314)

**LOTE CUARENTA Y SEIS A (L46 A)- SUPERMANZANA VEINTE (SM21):** Está ubicado en la Supermanzana veintiuno (SM21) de la Etapa 7 de la Urbanización Las Huertas. Tiene un área de **DOCE MIL SETENTA Y TRES PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (12.073,98 m2)** y sus linderos son los siguientes: Partiendo del mojón trescientos ochenta y cinco A (385 A) al mojón trescientos ochenta y cuatro A (384 A) en línea recta en distancia de ciento nueve metros ochenta y cuatro centímetros (109,84 m.) limita con el Lote cuarenta y seis (L46) de la supermanzana veintiuno (SM21) de la misma urbanización. Del mojón trescientos ochenta y cuatro A (384 A) al mojón trescientos ochenta y cuatro (384) en ciento trece metros setenta y dos centímetros (113,72 m.) limita con parte de la Avenida Luis Carlos Galán ubicada en la Etapa 7 de la misma urbanización, que hace parte de la cesión denominada "Afectación Plan vial arterial- (Tramo 3) de la misma urbanización. Del mojón trescientos ochenta y cuatro (384) al mojón trescientos ochenta y cinco (385) en ciento cinco metros cuarenta centímetros (105,40 m.) limita con el



Las torres de vivienda constan de seis (6) pisos, que se construirán en sistema de muros portantes en mampostería estructural y/o concreto reforzado de primero a sexto piso.

**Edificio Comunal:**

El edificio comunal consta de dos (2) pisos y tanque de agua en sótano, que se construirá en pórticos en concreto reforzado.

**Cuarto de Basuras:**

El edificio de Cuarto de Basuras consta de un nivel, que se construirá en pórticos en concreto reforzado.

**2. CIMENTACION**

**Torres de Vivienda:**

La cimentación de las torres de vivienda está formada por vigas de amarre apoyadas sobre zapatas corridas en concreto reforzado.

**Edificio Comunal:**

La cimentación del edificio comunal está formada por sistema placa vigas en concreto reforzado.

**Cuarto de Basuras:**

La cimentación del cuarto de basuras está formada por zapatas aisladas y vigas de amarre en concreto reforzado.

**3. PLACAS DE ENTREPISO**

**Torres de Vivienda:**

Las placas de entrepiso de las torres de vivienda que van del segundo a sexto piso son macizas en concreto, de diez (10) centímetros de espesor.

**Edificio Comunal:**

Las placas de entrepiso del edificio comunal que van de primer piso a cubierta son aligeradas en concreto reforzado de 40 cm de espesor.

**4. MUROS**

**Torres de Vivienda:**

Los muros de las torres de vivienda son en mampostería estructural y/o concreto reforzado en todos los pisos. Los muros de las fachadas están combinados en muros de concreto reforzado y muros en bloques de mampostería estructural.

**Edificio Comunal:**

Los muros del edificio comunal son en mampostería estructural.

**Cuarto de Basuras:**

Los muros del Cuarto de Basuras son en mampostería estructural.

**5. CUBIERTA**

**Torres de Vivienda:**

La cubierta de las torres de vivienda son macizas en concreto, de diez (10) centímetros de espesor.

**Edificio Comunal:**

La cubierta del edificio comunal es en placa aligerada en concreto.

**Cuarto de Basuras:**

La cubierta del Cuarto de Basuras es en teja de fibrocemento.

**6. ESCALERAS**

**Torres de Vivienda:**

Las escaleras de las torres de vivienda de primero (1°) a sexto (6°) piso van acabadas en concreto afinado.

**Edificio Comunal:**

Las escaleras del edificio comunal van acabadas en concreto afinado.

**7. FACHADAS**

**Torres de Vivienda:**

Las fachadas de las torres de vivienda son en bloque de mampostería estructural y concreto en los antepechos.

**Edificio Comunal:**

Las fachadas del edificio comunal son en bloque de mampostería estructural y algunos muros pañetados y pintados.

**Cuarto de Basuras:**

Las fachadas del Cuarto de Basuras son en bloque de mampostería estructural.

**8. ACABADOS GENERALES DE APARTAMENTOS**

Los acabados de los apartamentos son iguales a los del apartamento modelo (en caso de que tengan que ser modificados por causas ajenas a la voluntad del constructor, serán de características similares a los ofrecidos).

**Pisos:** Los pisos de las alcobas y zona social van acabados en concreto afinado.

**Muros:** Los muros son en mampostería estructural y/o concreto reforzado y quedan a la vista.

**Techos:** Los techos van en concreto pintado en karaplast.

**Baños:** Los pisos de los baños están acabados en concreto afinado. Los muros son en mampostería estructural y quedan a la vista. Lavamanos blanco sin pedestal con llave individual ó similar. Sanitario blanco ó similar.

**Cocinas:** Los pisos de la cocina están acabados en concreto afinado. Los muros son en bloques de mampostería estructural y quedan a la vista. Mesón en granito pulido. La estufa no se entrega ni se instala.

**Lavadero:** En concreto fundido.

**Puertas:** La puerta de acceso en lámina. Las puertas interiores de las alcobas no se entregan ni se instalan, la puerta del baño es en madera económica.

**Iluminación:** La iluminación general es mediante rosetas en porcelana y/o plásticas que van en muro y/o techo. En ningún caso se entregarán apliques o lámparas.

**Ventanearía:** La ventanearía es en lámina o similar color blanca.

#### **9. ACABADOS AREAS COMUNES:**

**Punto fijo:** Muros del punto fijo de las torres de vivienda son en bloques de mampostería estructural y quedan a la vista, los pisos son en concreto afinado.

**10. EQUIPOS:** Equipo hidroneumático para todo el conjunto.

**RED ELECTRICA INTERIOR:** Es monofásica contando con salidas para iluminación y tomas necesarias en cada uno de los espacios de las viviendas. El sistema eléctrico será diseñado de acuerdo con las reglamentaciones de CODENSA S.A. E.S.P. Se contempla únicamente la ductería sin el alambrado para punto de TV y teléfono en estas redes eléctricas.

**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:** Se entregan los puntos hidrosanitarios para cocina (lavaplatos), ropas (lavadero) y baño (lavamanos, sanitario y ducha).

**INSTALACION GAS DOMICILIARIA:** Las redes de gas del urbanismo externo se dejan instaladas hasta el nicho de los centros de medida; la vivienda cuenta con la red interna de gas y consta de un punto de gas para la cocina. Los derechos de conexión que se pagan a la Empresa de Gas así como valores adicionales no contemplados en la venta de la vivienda (caja de protección para el medidor del gas por ejemplo), serán por cuenta del comprador.

**INFRAESTRUCTURA ELECTRICA:** El proyecto contará con subestación cuya especificación dependerá del diseño eléctrico aprobado para su instalación de acuerdo al convenio que se suscriba con Codensa S.A. ESP.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El inmueble así alinderado se encuentra registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 051-181416 **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del proyecto, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el proyecto EL TRIUNFO I CONJUNTO RESIDENCIAL PH, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del proyecto de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA en el apartamento modelo, planos y demás instrumentos utilizados que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan conocer. **PARÁGRAFO CUARTO:** LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la facultad de sustituir los materiales de acabados nacionales o importados que podrán ser reemplazados sin previo aviso en todo o en parte, cuando no le fuere posible instalar dichos acabados en las condiciones y/o con las especificaciones inicialmente convenidas en caso de presentarse deficiencia en el suministro por parte de los productores y distribuidores de los diferentes materiales empleados en la construcción de éstos, por otros de igual calidad, a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo cual autoriza expresamente a ésta con la firma de éste documento. **PARÁGRAFO QUINTO:** No obstante la anterior individualización del inmueble prometido, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no afectará la validez del negocio ni dará lugar a reclamos por ninguna de las partes.

**TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN.-** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que FIDUCIARIA BOGOTA S.A. vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO EL TRIUNFO I – FIDUBOGOTA es propietaria de los inmuebles que conforman el proyecto EL TRIUNFO I CONJUNTO RESIDENCIAL PH, por haberlos adquirido como a continuación se indica:

1. Que la Sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., Nit.800.142.383-7 como vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO EL TRIUNFO I – FIDUBOGOTA a quien representa, es propietaria de un lote de terreno ubicado en la Carrera diecinueve A (19A) número cuatro – noventa y tres sur (4 – 93 S) Proyecto Urbanización Las Huertas del Municipio de Soacha - Cundinamarca el cual adquirió por Transferencia de Dominio a Título de Aporte en Fiducia Mercantil según consta en Escritura Pública número dos mil ochocientos trece (2813) del veintidós (22) de abril del dos mil quince (2.015) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50S-40663314 y 50S-40663316 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (Hoy 051-168055 y 051-168057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha)

2. Las edificaciones por estarlas levantando a sus propias expensas, para lo cual obtuvo previamente de la curaduría urbana Dos (2) de Soacha – Cundinamarca, la Licencia de Construcción No. 128-2014 del treinta y uno (31) de Octubre de dos mil catorce (2014), conforme a Radicación 25754-2-14-0499 del Veintiocho (24) de Julio de dos mil catorce (2014) aprobada mediante Resolución número 177 del treinta y uno (31) de Octubre de dos mil catorce (2014) expedida por la Curaduría Urbana No 2 de Soacha – Cundinamarca y ejecutoriada el Cinco (05) de Noviembre de dos mil catorce (2014) a modo de Obra Nueva Visto Bueno de Propiedad Horizontal. **PARAGRAFO.-** La construcción del proyecto EL TRIUNFO I CONJUNTO RESIDENCIAL PH está siendo ejecutada por la sociedad APIROS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos que se establecen en el contrato de fiducia mercantil irrevocable celebrado mediante documento privado número 2-1-51701 de fecha dieciocho (18) de marzo del año dos mil quince (2015).

**CUARTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** La enajenación del inmueble descrito y alindado comprende además del dominio y la posesión de la *unidad privada que se promete en venta, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos* del proyecto EL TRIUNFO I CONJUNTO RESIDENCIAL, de acuerdo con la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, conforme a lo establecido en la Ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2.001) y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto que se encuentra contenido en la escritura pública número Tres mil ciento ochenta y siete (3187) del cinco (5) de mayo del año dos mil quince (2.015) otorgada en la notaría Setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, en los folios de matrícula inmobiliaria números 051-168055 y 051-168057 (antes 50S-40663314 y 50S-40663316). **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y declara(n) haber identificado plenamente sobre ellos el inmueble materia del presente contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma declara(n) su conformidad al respecto y; de los bienes comunes del proyecto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el texto del reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conoce, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PARTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del Proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio total convenido del inmueble prometido en venta mediante el presente documento, es la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$52,150,000.00).

De dicho valor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) pagado hasta la fecha de corte del Extracto de Cuenta, la suma señalada en el cuadro correspondiente a “Relación de Pagos” Anexo N° 1 denominado Extracto de cuenta, que se adjunta y hace parte del presente contrato, sumas que LA PROMITENTE VENDEDORA declara recibidas a su entera satisfacción, sin perjuicio de que ésta, en cualquier momento pueda realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente. En el evento en que surjan inconsistencias, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso por escrito o por cualquier medio a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si parte del precio del inmueble es cancelado con el producto de recursos propios, EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n):

1. Depositar en la cuenta de ahorro programado como mínimo el diez por ciento (10%) del precio del inmueble objeto de promesa de compraventa, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, caso en el cual en la cuenta de ahorro programado deberá consignarse el saldo faltante.
2. Permitir irrevocablemente que LA PROMITENTE VENDEDORA consulte en forma permanente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado.
3. Inmovilizar dicha cuenta en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de parte del precio del inmueble objeto de promesa de compraventa y presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la presente promesa la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.

4. No efectuar ningún tipo de retiro en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto LA PROMITENTE VENDEDORA otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por LA PROMITENTE VENDEDORA con ocasión de tales retiros. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) autorización expresa e irrevocable a la entidad financiera para que la cuenta de ahorro programado sea inmovilizada, hasta que se efectúen los desembolsos correspondientes al ahorro programado.

Si parte del precio del inmueble es cancelado con el producto de cesantías, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n):

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos a parte del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías mediante cheque o abono en la cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA, le (s) indique para tales efectos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Por virtud del presente documento, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la entidad financiera en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en la casilla "Ahorro Programado" Anexo N° 1 del Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por LA PROMITENTE VENDEDORA al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto tenga(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. Así mismo, en caso de que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) destine(n) sus cesantías para pagar parte del precio del inmueble autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías, para que el monto de éstas le sea pagado, girado o abonado en cuenta directa a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del capital indicado en las casillas pertinentes del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMITENTE VENDEDORA, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, exigir el cumplimiento forzado del presente contrato o dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho lo cual será comunicado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. **PARÁGRAFO CUARTO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR para que una vez éste haya sido aprobado, proceda a desembolsar en la cuenta directa a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, mediante pago, giro o abono en una cuenta directa a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA una vez se proceda al otorgamiento e inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble.

Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda una vez se cumplan los siguientes eventos:

- a) Que LA PROMITENTE VENDEDORA haya constituido las garantías a que hace referencia el Decreto 2190 de 2009, y sus posteriores reformas o adiciones, o las disposiciones que para el efecto apruebe el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, o la entidad que la sustituya o remplace en sus funciones.
- b) Que el subsidio y el crédito mencionados en las casillas "Subsidio" y "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, hayan sido aprobados.

Para efectos del desembolso del subsidio de vivienda de interés social, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA la correspondiente carta de autorización para el retiro del subsidio. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) generarán intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta tanto la misma no sea solucionada y LA PROMITENTE VENDEDORA pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) suma(s) correspondiente(s) al(los) crédito(s) sea(n) entregada(s) directamente a LA PROMITENTE VENDEDORA mediante pago, giro o abono en una cuenta directa a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO SEXTO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de cualquier saldo insoluto del precio que no fuere cubierto en la forma pactada, asumiendo la obligación de

cubrir el valor del subsidio de vivienda o del crédito otorgado, en caso que por cualquier razón no sea debidamente pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de lo(s) crédito(s), EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses a la tasa del dieciséis por ciento efectivo anual (16% EA), el cual le garantizará a esta última la cancelación de la suma adeudada mencionada en las casillas "Subsidio" y "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Los pagos que haga(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO NOVENO:** Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que LA PROMITENTE VENDEDORA debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, implicará de una parte, la aceptación por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y la modificación por escrito del contrato de Promesa de compraventa y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA en los términos que se estipularan en la reforma del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, dichas modificaciones deberán ser comunicadas mediante documento escrito por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), mínimo con noventa (90) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato; de lo contrario no serán aceptadas por LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** No obstante la forma de pago pactada, en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

**SEXTA: SUBSIDIO DE VIVIENDA.** La Suma indicada en la casilla "Subsidio" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa será pagada con el producto de un subsidio de vivienda de interés social desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3ª de 1991 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman.

Para tales efectos EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que reúnen los requisitos necesarios para que le(s) sea adjudicado(s) el subsidio, y que se obliga(n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) especialmente a dar cumplimiento al procedimiento contemplado en el parágrafo cuarto de la cláusula quinta anterior, y adicionalmente a:

- a) Obtener la viabilidad del subsidio por parte de una entidad otorgante del subsidio, lo cual garantizará la obtención de la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el precio del inmueble objeto de compraventa.
- b) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA el mismo día de la firma del presente contrato de promesa de compraventa, la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si LA PROMITENTE VENDEDORA advierte fundadamente que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no podrá(n) ser beneficiario(s) del subsidio, aún antes de radicada cualquier solicitud, ya sea por circunstancias del mercado o porque éste(a)(os) no cumplen con los requisitos necesarios para ser adjudicado(a)(os) por causas no imputables a él(los), este contrato podrá ser terminado de manera unilateral por la PROMITENTE VENDEDORA, de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, mediante comunicación escrita dirigida a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin deducciones y sin reconocimientos de intereses.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no obstante haber tramitado correctamente el formulario para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y haber presentado los anexos correspondientes, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley y en los Decretos Reglamentarios no resultare(n) elegido(s), este contrato se entenderá resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada; en tal evento LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros recibidos a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin deducción alguna en un término no superior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA le notifique por escrito o por cualquier otro medio el rechazo de su solicitud. Si a pesar de la negativa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagan(n) en esa misma fecha y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, el presente contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos.

Sin embargo, cuando LA PROMITENTE VENDEDORA tuviere conocimiento directa o indirectamente que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), ha(n) incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario(s) del subsidio, o si la entidad a la que haya(n) aplicado niegue el subsidio por encontrar falsedad, se harán efectivas las suma establecida en la cláusula de arras a favor de aquella y además podrá dar por terminado unilateralmente el presente

contrato sin necesidad de declaración judicial y quedará facultada inmediatamente para disponer del inmueble objeto de este contrato, restituyendo las sumas de dinero que éste(os) hubiere(n) entregado, previa deducción de la suma establecida en la cláusula de arras. La misma suma se deducirá si con posteridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega del inmueble, la entidad otorgante se niega a efectuar el desembolso del subsidio por inconsistencias en la información suministrada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). **PARÁGRAFO TERCERO:** Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma indicada en la casilla "Subsidio" del Anexo N° 1 del Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar sesenta (60) días calendario antes del día de la firma de la escritura pública de compraventa en caso contrario se resolverá el contrato de pleno derecho sin necesidad de requerimiento alguno y LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin deducciones y sin reconocimientos de intereses. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA o de lo contrario EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) restituirán el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince(15) días comunes siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso y se otorgará dentro del mismo término la Escritura Pública de rescisión. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble sí se hizo alguna modificación, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer que el subsidio familiar de vivienda será restituible al Estado cuando el(los) beneficiario(s) transfiera(n) el dominio de la solución de vivienda o deje(n) de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de transferencia, termino definido por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica el Artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, sin mediar permiso específico de la entidad otorgante fundamentado en razones de fuerza mayor definida por el reglamento. Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. La persona que presente documentos o información falsos con el objeto de que le sea adjudicado un subsidio familiar de vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo, conforme la legislación vigente. **PARÁGRAFO SEXTO. REMATE DEL INMUEBLE.** En caso de remate del inmueble objeto del presente contrato deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 2190 de 2009: "Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del Subsidio y la de restitución.

**SÉPTIMA: SOLICITUD Y TRAMITE DEL CRÉDITO.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) el (los) préstamo(s) a que se hace referencia la casilla "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta(s) exija(n), y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos.

Así mismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) necesarias para el otorgamiento de(los) crédito(s), o derivados de éste(os), y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA que se

regulan más adelante. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores por comprado de acciones, valores de títulos, impuestos de traspaso, prima de seguro, emolumentos, tasas sobre LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar tales pagos por su cuenta, cárgandole a beneficiario en forma inmediata, sin que éste implique compromiso por LA PROMITENTE VENDEDORA quien tiene poder en favor de los tales valores. No obstante EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S se obliga(n) a acreditar oportunamente el pago del crédito objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) si el valor de más de uno crédito, el giro de la misma deberá estar dado por las condiciones en que todo una acción o cualquier crédito. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá cancelar, sin que exista responsabilidad alguna por tal hecho con EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S en el cobro de los documentos con destino a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), lo cual no exime ni disminuye la responsabilidad de cualquier que se efectivamente de su cargo. **PARÁGRAFO TERCERO:** En el caso de que la entidad acrede el crédito por un valor inferior al previsto en la cláusula "Cédula" del Anexo N° 1 Decreto de Cuenta adjunto y que dicho parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá por terminado de pleno derecho el presente contrato, si lo ser que le llegue a su acuerdo con LA(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S para que el crédito se otorgue en el plazo. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato. Si la propuesta se rechaza se reservará el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo LA PROMITENTE VENDEDORA a devolver a EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha en la que se comience a EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S al rechazo de la propuesta, quedando en pleno libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta al mercado abierto en el día hábil anterior de todo contrato. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si reunido por parte de EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S todos los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), éstas negaren libremente algún motivo justificativo, o si lo negaren por causas originadas por EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S, será sobre su cargo la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, para suministrado información falsa o inexacta, tener sanciones o reportes negativos, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolvió las sumas otorgadas por EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S, menos descuento del valor igual a la suma entregada como parte que se indica en la cláusula Décima Tercera del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) de la negativa del crédito. **PARÁGRAFO QUINTO:** Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) aún no se hubieren pronunciado respecto de la ratificación de dicho crédito autorizada por EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, con necesidad de declaración judicial, a privilegiar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días contados siguientes a la fecha inmediatamente anterior. En caso de otorgar por esta última, vencido el nuevo término en que se hubiere notado de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) al presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas otorgadas a cuenta del registro sin causación de intereses, menos los descuentos financieros de acuerdo con la Ley 833 del 2000. **PARÁGRAFO SEXTO:** Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, cualquier deudor(a) deberá pagar una suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de notificación de devencimiento total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de garantía girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA o de la comisión de cobranza de mutuo acuerdo al contrato de compraventa o EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S, restituyendo el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse notificado la ingratitud del devencimiento. EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S asumen los gastos que causaron la escritura y su demás registro, por medio de la cual se otorgó este contrato y el costo de la adopción del inmueble si se hubiere realizado, suma que EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S autoriza(n) deducir de las sumas canceladas en la compraventa. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** EL/LA/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta y recibo de datos en la entidad de información de entidades financieras.

**OCTAVO: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** - LOS PROMITENTES VENDEDORA y COMPRADOR(A)S se obliga(n) a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, en la ciudad de Bogotá y del Distrito de Bogotá D.C., a más tardar el día Treinta (30) de Abril del año dos mil cuatro (2004) dentro de la hora de las 10:00

a.m, para lo cual las partes concurrirán a la mencionada Notaría provistos de cédula de ciudadanía, para firmar la correspondiente escritura pública.

En el evento en que el otorgamiento de la escritura pública se pueda realizar con anterioridad a la fecha indicada anteriormente, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso mediante comunicación escrita a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la cual será enviada a la última dirección registrada y que hará parte integral del presente contrato, indicando la fecha en la cual se llevara a cabo el otorgamiento de la escritura pública, la cual será de estricto cumplimiento para las partes. No obstante, para que LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido con la cancelación de la cuota inicial y demás obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a lo que se indica en las casillas "Ahorro Programado", "Cesantías" y cuotas establecidas en el Anexo N° 1 del Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, con anterioridad a la firma de la escritura pública. Igualmente, deberá encontrarse aprobado el crédito y el subsidio de vivienda a que hacen referencia las casillas "Subsidio" y "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito y del subsidio, como entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente a LA PROMITENTE VENDEDORA para recibir el subsidio, etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO: PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA.** Para LA PROMITENTE VENDEDORA, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya (n) realizado la cancelación total de la cuota inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás y, hayan obtenido el Paz y Salvo otorgado por la PROMITENTE VENDEDORA con fecha no inferior a sesenta (60) de antelación a la fecha de la firma de la Escritura de Compraventa, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma, so pena de que el contrato de promesa se resuelva de pleno derecho sin requerimiento alguno. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a LA PROMITENTE VENDEDORA antes de la firma de la escritura de compraventa que perfecciona este contrato. 2. Que haya sido notificada la aprobación definitiva del crédito que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. 3. Que haya sido notificada la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. 4. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya (n) efectuado las gestiones que les competen, necesarias para la legalización y desembolso del crédito, del Subsidio de Vivienda, de las cesantías y del ahorro programado si se hubieren comprometido como parte del precio. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de éstos documentos, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso o por vía telefónica, vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en este mismo contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), los intereses a que se hace referencia en el parágrafo tercero de la cláusula QUINTA se empezarán a causar a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar terminada unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial, la presente promesa de compraventa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula décima tercera. **PARÁGRAFO QUINTO:** En la escritura de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda, se consignará el valor y se establecerá la fecha de su adjudicación, el número de elegibilidad del proyecto, las sanciones previstas en el numeral 8° de la Ley 3ª de 1991 y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989.

**NOVENA: ENTREGA DEL INMUEBLE.-** LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al contrato aquí prometido, salvo que acaezca algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, como demora en la instalación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA, huelga de personal de LA PROMITENTE VENDEDORA, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez probada de materiales de construcción en el mercado, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que hubiere

cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble.

El mismo día de la entrega a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual del Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega realizadas directamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y la firma de dos (2) testigos. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los mismos tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa, se entregará por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos definitivos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. Los cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), siendo estos(as) exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, tal es el caso de los derechos de conexión decretados y cobrados por CODENSA S.A. E.S.P. de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997; en consecuencia, LA VENDEDORA no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados, o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Se hace constar que el proyecto se entregará provisto de las redes externas e internas de suministro de gas domiciliario: sin embargo, serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los costos de conexión y del medidor, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de Gas Natural. Esta conexión será de responsabilidad del respectivo propietario de la vivienda, así como cualquier daño que pueda ocasionar en ejecución de ella. La conexión de la línea telefónica así como su instalación y su aparato telefónico corren por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES).

**DÉCIMA: LIBERTAD GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.-** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden y de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida en mayor extensión a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., mediante escritura pública número Once mil quinientos setenta y tres (11573) del seis (6) de Diciembre del año dos mil trece (2.013), ampliada mediante escritura pública número

mil quinientos cincuenta (3990) del doce (12) de marzo del año dos mil quinientos (2025) comparendo a la Ley 1712 de 2014 y Ley 1721 de 2014 del Código de Comercio. La cancelación de esta hipoteca será mediante el presente PROMISSE VENDEDORA a sus exclusivos expensas mediante el pago anticipatorio del gravamen que afecta el inmueble que está enajenado y en las condiciones en que autoriza la entidad mencionada. Las cargas que graven al inmueble vendidas o se transfieren al dominio serán de cargo del propietario y no de EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES). **PÁRRAFO PRIMERO:** Las partes, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES) establecen de común acuerdo por medio del presente documento, de manera libre y voluntaria, que EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar dentro (18) dieciocho (18) días antes de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato, el valor correspondiente al impuesto predial del inmueble objeto de la presente promesa, correspondiente al período comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que da cumplimiento a este contrato y el día 31 de mayo (31) de 2025 de 2025 de 2025, pago que ha sido anticipadamente realizado por LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con las normas vigentes. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a venir al cumplimiento conforme a la ley. **PÁRRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA autoriza a la Oficina de Catastro Municipal que se encuentre o trámite correspondiente para el diligenciamiento catastral de las unidades de vivienda constituida por el proyecto EL TIGRITO - CONJUNTO RESIDENCIAL PH, el cual se ubicará dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicho entidad.

**DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos predial, impuestos de valores, tenues, derechos, contribuciones de carácter Municipal, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos, tenues o regalías, contribuciones, valoraciones, etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES) desde la fecha de firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble con la cual recibe la posesión del mismo. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, pago correspondiente de los impuestos sucesivos para la conservación, administración y explotación del Proyecto y sus bienes conexos, serán de cargo de EL (LA) S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.

**DÉCIMA SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA MEMBRARIAL:** EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES) se obligar(á) a cancelar el valor de la escritura pública de compraventa PATRIMONIO MEMBRARIAL a favor suyo y de su esposa y de sus hijos menores y de los que llegaren a tener, en los términos, forma y condiciones previstas en el artículo 90 de la Ley 9ª de 1988, y en la Ley 9ª de 1993. No podrán ser el patrimonio de familia membrarial, sino solo podrá ser privilegiado judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta de este contrato.

**DÉCIMA TERCERA: ATRAS:** Las partes se obligan como única del presente contrato una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio acordado. Las partes se obligan a pagar anticipadamente establecido que esta suma de dinero sea entregado por parte de EL (LA) S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES) y sea recibido por LA PROMITENTE VENDEDORA como liquidación anticipada de perjuicios, de manera tal que ninguna de ellas podrá alegar el incumplimiento del contrato. En caso de incumplimiento de EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES) de cualquiera de las obligaciones aquí contractadas, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá suspender de sus actos cualquier acto con finalidad de renovar o celebrar un contrato de compraventa judicial en presente contrato. En el evento de incumplimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA por EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES), obliga la resolución del acto de las partes pactado, más como tanto, en todo momento. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por LA PROMITENTE VENDEDORA, se entenderá que dicho valor se está cumplimentando en la medida en que LA PROMITENTE VENDEDORA vaya recibiendo de parte de EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES) nuevas sumas de dinero como abono al precio del inmueble. Todas las partes son unidas. En caso de ser necesario que en caso de incumplimiento o incumplido de cualquiera de las partes, la parte que decide retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado sin necesidad de declaración judicial de familia unitaria. **PRIMUNDO:** De haber la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble y recibirá un término (30) días hábiles, los cuales recibidos a cargo del respectivo, los cuales no causarán interés de ninguna naturaleza, en caso de ausentarse financiación de acuerdo a la Ley 600 del 2000 y de la suma correspondiente a los gastos de administración del negocio. De haber intervenido la terminación por causas imputables a EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES), la devolución de tales sumas se hará previa descuento del valor aquí señalado, y en caso de ser imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta restará deducido la suma otorgada a EL(A)S(AS) de arras.

**DÉCIMA CUARTA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, será de cargo de EL(A)S(AS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)S(ES) el mantenimiento y todas las

reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a su uso indebido por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá LA PROMITENTE VENDEDORA y/o su CESIONARIA de conformidad con la ley.

**DÉCIMA QUINTA. GASTOS.** Los gastos notariales del otorgamiento de la correspondiente escritura de Compraventa que dé cumplimiento a esta promesa, serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Dichos gastos serán cancelados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el día de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, directamente en la Notaría, en la parte que le corresponda(n), gastos que ascienden a la suma de \$800.0000 aproximadamente.

Los impuestos de registro, que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y los de el Impuesto de registro que se causen con ocasión del otorgamiento y posterior registro del gravamen hipotecario a favor LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) constituir para garantizar el crédito y su posterior cancelación, y los gastos de legalización que se requieran, serán asumidos íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) al igual que los que origine la constitución e inscripción del Patrimonio de Familia inembargable y la inscripción de la prohibición de la transferencia y el derecho de preferencia. Estos gastos ascienden a la suma de 1,510,000.00 aproximadamente, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) poner a disposición de LA PROMITENTE VENDEDORA con sesenta (60) días de anticipación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, so pena de resolver el contrato de pleno derecho sin requerimiento judicial. En caso de constituirse cualquier otra garantía, los gastos correspondientes serán de cargo exclusivo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). **PARÁGRAFO:** Con sesenta (60) días de anticipación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) pagar a LA PROMITENTE VENDEDORA, la suma de \$350.000 valor incluido en los gastos de escrituración enunciados en el cuadro correspondiente a "Escrituración" Anexo N° 1 del Extracto de cuenta), para cubrir los gastos administrativos generados durante el desarrollo de la negociación desde el momento de su inicio hasta la entrega de la escritura pública debidamente registrada y legalizada ante las entidades financieras y cajas de compensación si fuere el caso, con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa y la entrega del inmueble objeto de este contrato.

**DÉCIMA SEXTA: PERMISO DE VENTAS.-** LA PROMITENTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato por la SECRETARIA DE PLANEACIÓN-DIRECCIÓN DE ESPACIO FÍSICO Y URBANISMO del municipio de Soacha, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 según consta en radicación número 17996 de fecha catorce (14) de mayo del año dos mil quince (2015).

**DÉCIMA SÉPTIMA: INTUITO PERSONAE:** El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

**DÉCIMA OCTAVA:** La cesión del presente contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión, como de la(s) persona(s) cesionaria(s), por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. Esta cesión no producirá efectos entre las partes, ni respecto de terceros, si no cuenta con la aceptación expresa por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**DÉCIMA NOVENA:** El cumplimiento de la PROMESA en lo que tiene que ver única y exclusivamente con la suscripción de la escritura de transferencia del inmueble objeto de ésta se hará por parte de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seis cientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), en calidad de vocera del PATRIMONIO AUTONOMO EL TRIUNFO I - FIDUBOGOTA. En este sentido queda establecido que la obligación de la FIDUCIARIA consiste únicamente en transferir los inmuebles, y que no administra recursos de ninguna índole ni es responsable por la destinación que a ellos se les dé. La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a APIROS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. El desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto denominado EL TRIUNFO I CONJUNTO RESIDENCIAL PH, será única y exclusivamente responsabilidad del

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin participación, ni responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA ni del patrimonio autónomo denominado PATRIMONIO AUTONOMO LAS HUERTAS - FIDUBOGOTA, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**VIGESIMA:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaran que conocen los términos del contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTONOMO EL TRIUNFO I - FIDUBOGOTA y en razón de ello se ratifica que el saneamiento de la COMPRAVENTA, por cualquier causa, corresponde al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la sociedad APIROS S.A.S.

**VIGESIMA PRIMERA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a la siguiente dirección señalada: **CARRERA 104 A # 166 18 de la ciudad de Bogotá D.C.** Será de total responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) comunicar a LA PROMITENTE VENDEDORA, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de éste contrato. Toda modificación en el lugar de recibo de las notificaciones deberá ser comunicada por las partes por medio de telegrama o correo certificado de manera inmediata a la ocurrencia del hecho.

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá, D.C. en dos (2) ejemplares del mismo tenor de igual valor y contenido, uno para LA PROMITENTE VENDEDORA, uno con destino a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el día **13 JUL. 2015**

PROMITENTE VENDEDORA

APIROS S.A.S.

Nit. 800.240.724-5



JUAN PABLO GARCÍA HENAO

C.C. 9.721.518 de Armenia

EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE APIROS S.A.S.

EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)



JUAN CAMILO REYES TORRES

C.C. N° 1016005981 DE BOGOTA D.C.



BOGOTA, Febrero 3 de 2015

Señor:  
 JUAN CAMILO REYES TORRES  
 KR 104 A 16 G 18  
 BOGOTA D.C

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700007300477178      Solicitud No. 7014160

Estimado Señor Reyes:

Reciba(n) un cordial saludo de DAVIVIENDA. Analizada su solicitud nos complace informarle(s) que el Banco le(s) ha aprobado un crédito hipotecario por la suma de \$ 33.800.000,00, bajo las siguientes condiciones financieras:

Fecha de aprobación:      03/02/2015

Destinación del crédito:      Adquisición de Vivienda Nueva

Plazo de la obligación:      180 meses

Tasa de interés remuneratoria:      Será la tasa de interés remuneratoria efectiva que esté cobrando DAVIVIENDA en la fecha de liquidación del crédito; es decir, aquella en la que se efectúe el desembolso del dinero dado en mutuo o perfeccione la subrogación o novación de la obligación. La tasas estarán publicadas en las carteleras de la red de oficinas a nivel nacional o en la página de Internet del Banco. En tratándose de financiación de vivienda familiar, la tasa de interés remuneratoria no excederá los límites máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República.

Sistema de amortización:      Fija en Pesos – Cuota constante ( Sistema de amortización gradual en pesos)

Garantía:      El crédito debe estar garantizado con hipoteca en primer grado a favor de DAVIVIENDA, constituida sobre el inmueble que se está financiando, y sobre el(os) garaje(s) que a éste pertenezcan. La hipoteca será aceptada por el Banco, previo avalúo del(os) inmueble(s) y concepto favorable de estudio de títulos.

Dirección del inmueble:      KM 1 VIA SOACHA TO 5 AP 502

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700007300477178

Solicitud No. 7014160

Barrio: EL TRIUNFO

Ciudad: SOACHA

Seguros: Seguro contra incendio y terremoto que protege el inmueble en este tipo de situaciones, el cual cubre toda la parte destructible por su valor comercial y durante toda la vigencia del crédito, así como en desastres naturales o actos malintencionados de terceros. Seguro de vida deudores con amparo de muerte y anexo de incapacidad total o permanente, que cubre el saldo de la deuda (capital no pagado e intereses corrientes) en caso de fallecimiento o incapacidad total o permanente del deudor. El valor de la prima de las pólizas de seguro estará a cargo del(os) titular(es) del crédito.

Para los créditos aprobados con un plazo mayor a 15 años, el beneficio de cobertura será aplicado únicamente hasta el año 15 de vigencia del crédito (7 años Gobierno Nacional + 8 años DAVIVIENDA). Después del año 15 la tasa de interés remuneratoria que se cobrará será la pactada. Las demás condiciones establecidas en la presente comunicación se mantendrán.

Condiciones comerciales del crédito:

1. Si el inmueble que usted está adquiriendo es usado DAVIVIENDA le concede un plazo máximo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de la presente comunicación, para presentar la primera copia de la escritura pública de constitución de hipoteca a favor del Banco que garantizará el crédito, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado en el que conste la inscripción de la misma, libre de todo gravamen o limitación al dominio. En la adquisición de un inmueble nuevo el plazo está definido por la terminación de la construcción, con un plazo máximo de quinientos cuarenta (540) días contados a partir de la fecha de la presente comunicación. Vencidos estos términos (tanto para usados como nuevos) sin que la mencionada condición se hubiere cumplido, DAVIVIENDA podrá solicitar la actualización de la información financiera con el fin de ratificar las condiciones inicialmente aprobadas o, en su defecto, para realizar un nuevo estudio de crédito o dar éste por no utilizado.
2. El desembolso del crédito estará sujeto a la aceptación y constitución de la garantía a favor de DAVIVIENDA. Para tal efecto, el Banco asignará un abogado externo quien realizará estudio de títulos del inmueble y emitirá un concepto favorable o desfavorable respecto de la garantía, para lo cual el inmueble deberá estar libre de hipotecas, demandas civiles, embargos,

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700007300477178      Solicitud No. 7014160

condiciones resolutorias, censos, anticresis, servidumbres, pleitos pendientes y en general, de todo gravamen o limitación al dominio.

3. Al momento del desembolso del crédito el valor de la cuota inicial pactada entre vendedores y compradores del inmueble que el Banco financiará, deberá estar totalmente cancelada. Adicionalmente, usted deberá entregar a DAVIVIENDA el acta de entrega del inmueble, recibido a su entera satisfacción.
4. Igualmente el desembolso del crédito estará sujeto a la disponibilidad de fondos de DAVIVIENDA. Así mismo, tanto el desembolso como la subrogación, según sea el caso, estarán sujetos al mantenimiento de las circunstancias patrimoniales personales, de comportamiento de pagos y de cualquier otra índole del beneficiario, que hayan sido determinantes para la presente aprobación, por lo que DAVIVIENDA en cualquier tiempo podrá solicitar la actualización de la información financiera de la siguiente forma: (i) si es empleado certificación de la empresa donde usted trabaja en la que conste cargo, salario devengado y antigüedad y (ii) si es independiente declaración de renta o los últimos tres (3) extractos de sus cuentas corrientes o de ahorros y los documentos adicionales requeridos para tal efecto por el Banco.
5. Si el crédito aprobado fuera numerado nuevamente por razones operativas, no significa que se trate de una novación o una obligación distinta.
6. En el evento de que el inmueble que usted va adquirir esté garantizando un crédito vigente otorgado por DAVIVIENDA, deberá previamente cancelarse el saldo de esta obligación, para que el crédito a usted aprobado sea desembolsado.

Condición especial para desembolso del crédito:

En caso de que el crédito hipotecario sea para la financiación de adquisición de vivienda y haya sido evaluado y aprobado con beneficio de cobertura de la tasa de interés (FRECH) otorgado por el Gobierno Nacional, si a la fecha de desembolso no hay disponibilidad de cupos de coberturas, el crédito se desembolsará bajo las siguientes condiciones financieras aprobadas de acuerdo con las circunstancias patrimoniales personales y de comportamiento de pagos del beneficiario, sin cobertura: plazo 240 meses y sistema de amortización Baja UVR – Cuota Constante en UVR (Sistema de amortización gradual). Las demás condiciones serán las establecidas en la presente comunicación.

**Importante:** Si se trata de inmuebles cuyo valor es mayor a 135 SMMLV (salarios mínimos mensuales legales vigentes) y hasta 335 SMMLV, y el crédito aprobado no resulta beneficiado con la cobertura de tasa de interés Frech dentro de los 12.600 cupos a que se refiere el Decreto 154 de 2014, la tasa de interés remuneratorio de este crédito será la que Davivienda esté cobrando al momento del desembolso para créditos similares sin cobertura. Esto aplica aún si el Gobierno amplía el número de coberturas mencionado.

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700007300477178

Solicitud No. 7014160

Cita para firma de documentos:

De lunes a viernes de 8:30 AM A 4:00 PM en las oficinas del Banco ubicadas en la CL 28 13A 24 PISO 1 de esta ciudad, donde cualquiera de nuestros funcionarios con gusto lo(s) atenderán. Deberá(n) comparecer el mismo día para la firma de los documentos el(os) titular(es) y codeudor(es) del crédito, presentando el documento de identificación personal:

Titular(es): Juan Camilo Reyes Torres

Codeudor(es):

Con su crédito hipotecario usted y los suyos hacen parte del grupo de nuestros clientes preferenciales y además tienen en sus manos la llave de acceso a una variedad de productos.

Lo invitamos a que conozca y disfrute de todos los beneficios que le ofrece DAVIVIENDA a través de su portafolio de productos, que incluye: cuenta de ahorros, cuenta corriente con sobregiro de hasta 36 meses a través del cupo de crédito rotativo Crediexpress, tarjetas de crédito Diners Club, Visa y MasterCard, crédito de vehículo, entre otros, y una amplia gama de inversiones a corto, mediano y largo plazo con excelente rentabilidad.

Recuerde que usted dispone de la red de oficinas de DAVIVIENDA en todo el país, cajeros automáticos, Teléfono Rojo y página de Internet, para que pueda realizar todas las transacciones que requiera con la mayor comodidad, desde su casa u oficina.

Esperamos de esta forma haber atendido satisfactoriamente su solicitud. En caso de necesitar información adicional sobre su crédito hipotecario, comuníquese completamente gratis desde cualquier parte del país con nuestra sucursal virtual a través de la línea 01 8000 123 838 o en Bogotá al 3 38 38 38 donde uno de nuestros asesores con gusto lo atenderá las 24 horas del día.

Cordialmente,



**MARIO CORREA MESA**

**Jefe Evaluación de Crédito con Garantía**



CONJUNTO RESIDENCIAL TRIUNFO 1 NIT: 900.983.988-3



## CERTIFICACION

**MARCELA SASTOQUE** actuando en calidad de administradora delegada por **PH GROUP ABOGADOS CONSULTORES S.A.S / MARCEL ENRIQUE ORTEGON CHAPARRO** empresa administradora del *Conjunto Residencial TRIUNFO 1 PH*, certifico, que el(a) señor(a) **JUAN CAMILO REYES** identificado(a) con **C.C. 1.016.005.981** de Bogotá, registra como titular del inmueble **torre 05 Apartamento 502**, desde hace 6 años, donde se evidencia que ha sido quien ha estado en representación del inmueble.

*La presente se expide a solicitud del interesado y bajo los hechos y circunstancias narrados por el peticionario declaradas bajo gravedad de juramento atendiendo al principio de buena fe a los dieciséis (16) días del mes de Marzo del 2023.*

**Cordialmente,**

CONJUNTO RESIDENCIAL  
EL TRIUNFO 1

16 MAR 2023

ADMINISTRACIÓN

**MARCELA SASTOQUE**

**Administradora delegada PH GROUP S.A.S – Conjunto residencial TRIUNFO 1 P.H**



DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
EDUARDO CASTRO PÉREZ
NOTARIO

ACTA DECLARACION EXTRAJUDICIAL No #2014 OFIC 0490

A ONCE (11) DE JULIO de dos mil CATORCE (2014), en la ciudad de Bogotá Distrito Capital, comparecieron al despacho del NOTARIO CINCUENTA Y CINCO (55) de esta ciudad JUAN CAMILO REYES TORRES Y SONIA MIREYA ARIZA LUNA Identificados con cédula de ciudadanía números 1.016.005.981 DE BOGOTÁ D.C. Y 1.016.031.347 DE BOGOTÁ D.C. de estado civil UNION MARITAL DE HECHO de ocupación EMPLEADO Y HOGAR, mayores de edad y vecinos y residentes en LA CARRERA 104 A No. 166-18. BARRIO CENTENARIO- FONTIBON TEL. 3187168535 Y ante este despacho y BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, a sabiendas de las implicaciones legales que se deriven del mismo, deseamos declarar lo siguiente:

PRIMERO: QUE COMO DECLARANTES NO TENEMOS NINGUNA CLASE DE IMPEDIMENTO PARA RENDIR ESTAS DECLARACIONES JURAMENTADAS LAS CUALES PRESTAMOS BAJO NUESTRA ÚNICA Y ENTERA RESPONSABILIDAD. SEGUNDO: QUE CONVIVIMOS EN UNION LIBRE DE MANERA PERMANENTE E ININTERRUMPIDA DESDE HACE CINCO (5) MESES Y DE NUESTRA CONVIVENCIA NO TENEMOS HIJOS. TERCERO: YO, SONIA MIREYA ARIZA LUNA DECLARÓ QUE VIVO BAJO EL MISMO TECHO CON MI COMPAÑERO Y DEPENDO ECONOMICAMENTE DE EL QUIEN RESPONDE POR MI SOSTENIMIENTO COMO CABEZA DE HOGAR YA QUE NO LABORO SOLO ME DEDICO AL HOGAR. CUARTO: IGUALMENTE DECLARAMOS QUE NO POSEEMOS VIVIENDA PROPIA NI EN BOGOTÁ NI EN NINGUN OTRO LUGAR DEL PAIS- QUINTO: MANIFESTAMOS QUE NUESTROS INGRESOS NO SUPERA LOS CUATRO SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES- HASTA AQUÍ LA PRESENTE DECLARACION —

CON DESTINO A CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR FIRMAN LOS DECLARANTES

FIRMA [Signature]
C.C No.- 1016005981

HUELLA INDICE
DERECHO



FIRMA [Signature]
C.C No.- 1016031347

HUELLA INDICE
DERECHO

EL SUSCRITO NOTARIO CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. DECLARA QUE LAS ANTERIORES DECLARACIONES SON VERDADERAS Y CONFORMES CON EL DECRETO 1386 DE 1994 Y QUE ESTAS NOTARIAS NO SE ACEPTAN NI SE RECLAMAN

[Handwritten signature: M. Depobalado]

CARRERA 99 No. 20C-25 FONTIBON - PBX: 415 75 11 - 702 69 84 - 702 69 90
FAX: 415 79 56 - BOGOTÁ D.C. - E-mail: notaria.55@hotmail.com

## DECLARACIÓN EXTRAJUIICIO No.7742

El día **05 de DICIEMBRE de 2019**, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, REPÚBLICA DE COLOMBIA, ANTE MI, **ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ NOTARIO CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ**; COMPARECIÓ: El (la) señor (a) **DEYBIT GABRIEL VARGAS GARCIA**, mayor de edad, identificado (a) con **C.C. 1.016.045.130 DE BOGOTA**, de estado civil **Soltero sin unión marital de hecho**, residente y domiciliado (a) en **CARRERA 102 N° 17A-24**, teléfono **3212536062** de ocupación **Independiente** **SERGIO REYES GARCIA**, mayor de edad, identificado (a) con **C.C. 1.109.265.004 DE COELLO**, de estado civil **Soltero sin unión marital de hecho**, residente y domiciliado (a) en **CALLE 36 SUR N° 91C-51**, teléfono **3212541961** de ocupación **Empleado**, de nacionalidad Colombiana, de cuya identificación personal doy fe, y manifestó que comparece ante este despacho con el fin de rendir declaración juramentada para fines extraprocesales de conformidad con los decretos 1557 y 2282 de 1989 y bajo la gravedad de juramento de conformidad con el Artículo 442 del Código Penal de manera libre y espontánea y de acuerdo con la verdad, rindo la presente declaración:

**PRIMERO:** Mis nombres y apellidos son como han quedado dichos y escritos, de las condiciones civiles y personales antes anotadas.- **La presente declaración que consta en esta acta, la realizo bajo la gravedad de juramento y contiene la explicación de las razones de este testimonio y conforme a la ley versa sobre hechos personales, que como declarante he realizado, o de los cuales tengo conocimiento.**

**SEGUNDA.-** Que este testimonio se rinde para ser presentada **A QUIEN INTERESE.**

**TERCERA.-** Declaro que conozco de trato vista y comunicación desde hace veinte (20) años por relación de Amistad al señor **JUAN CAMILO REYES TORRES**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.016.005.981, y por este conocimiento se y me consta que desde el veintitrés (23) de octubre del año dos mil diecisiete (2017) no convive con la señora **SONIA MIREYA ARIZA LUNA**, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 1.016.031.347, y de su convivencia **NO** procrearon hijos.

Rindo la presente declaración a solicitud del señor **JUAN CAMILO REYES TORRES**, quien adelanta tramite de exclusión de su excompañera señora **SONIA MIREYA ARIZA LUNA**, de los servicios y beneficios a los cuales aparece afiliado ya que dejo de ser parte de su núcleo familiar y desconoce su paradero ya que perdió comunicación con ella.

**CUARTA. -** Manifiesto que he leído lo que voluntariamente he declarado ante el **NOTARIO**, lo he hecho cuidadosamente y no tengo ningún reparo, ni nada que aclarar, corregir y/o enmendar; Por lo tanto lo otorgo con mi **FIRMA** dado que es real a lo solicitado al señor **NOTARIO**.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y se firma en constancia y como prueba de lo anteriormente manifestado.

# Notaría 55

Bogotá D.C.

*Alejandro Hernández Muñoz*  
NOTARIO

El(los) aquí declarante(s) manifiesta(n) que ha(n) leído y verificado esta declaración y que es(son) consciente(s) que la Notaria NO acepta reclamos, cambios, o correcciones, después de que la declaración sea firmada por el(ellos) y por el Notario

DERECHOS NOTARIALES: TARIFA: 13.100 IVA 2.489 TOTAL: 15.589

EL (LA) DECLARANTE:

*DeYbit V*

**DEYBIT GABRIEL VARGAS GARCIA**

**C.C. 1.016.045.130 DE BOGOTA**

*Sergio Reyes Garcia*

**SERGIO REYES GARCIA**

**C.C. 1.109.265.004 DE COELLO**

17367

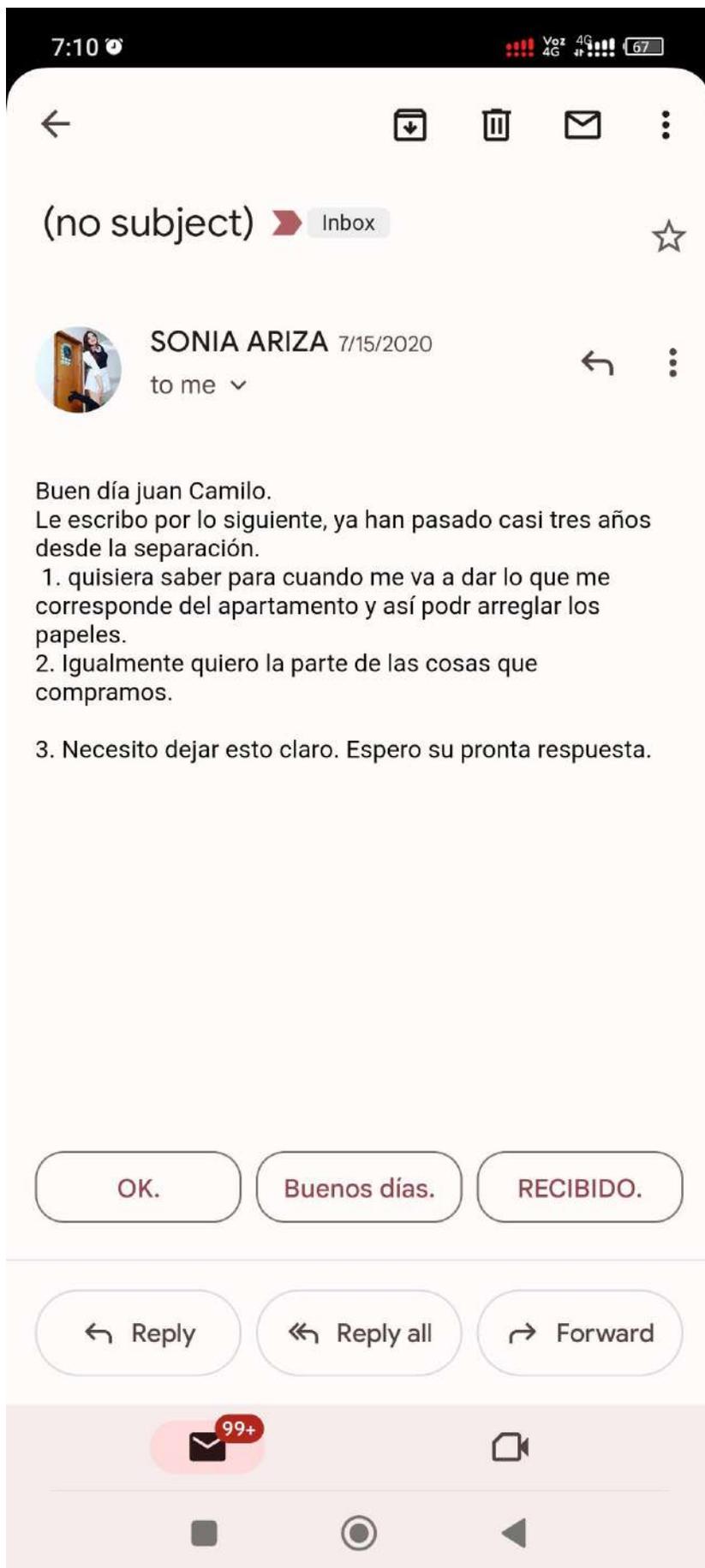


**ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ**

**NOTARIO CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ**

Paula Tatiana Novoa Neira





## CERTIFICADO DE AFILIACIÓN AL PBS DE EPS SURA

La **EPS Suramericana S.A.** en desarrollo de su programa especial para la garantía del Plan de Beneficios en Salud denominado **EPS SURA**,

### CERTIFICA

Que **Juan Camilo Reyes Torres** identificado(a) con **Cedula de Ciudadania** número **1016005981**, está registrado(a) en el PBS DE EPS SURA con la siguiente información:

TIPO Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	CC 1016005981
NOMBRES Y APELLIDOS	Juan Camilo Reyes Torres
TIPO DE AFILIADO	Titular
PARENTESCO	Titular
ESTADO DE LA AFILIACIÓN	Tiene Derecho A Cobertura Integral
CAUSA ESTADO DE LA AFILIACIÓN	Cobertura Integral
FECHA DE INGRESO A EPS SURA	12/07/2007
FECHA RETIRO EPS SURA	Activo(a)
SEMANAS COTIZADAS EN EPS SURA	794
SEMANAS COTIZADAS EN ULTIMO AÑO	51

**INFORMACIÓN DEL GRUPO FAMILIAR**

TIPO Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	CC 1016031347
NOMBRES Y APELLIDOS	Sonia Mireya Ariza Luna
TIPO DE AFILIADO	Beneficiario
PARENTESCO	Compañero (A) Permanente
ESTADO DE LA AFILIACIÓN	No Tiene Derecho Al Servicio
CAUSA ESTADO DE LA AFILIACIÓN	Desafiliado
FECHA DE INGRESO A EPS SURA	21/02/2013
FECHA RETIRO EPS SURA	31/07/2013
SEMANAS COTIZADAS EN EPS SURA	255
SEMANAS COTIZADAS EN ULTIMO AÑO	Sin semanas reportadas en EPS SURA

TIPO Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	TI 1016050308
NOMBRES Y APELLIDOS	Dylan Santiago Reyes Suarez
TIPO DE AFILIADO	Beneficiario
PARENTESCO	Hijo(A)
ESTADO DE LA AFILIACIÓN	Tiene Derecho A Cobertura Integral
CAUSA ESTADO DE LA AFILIACIÓN	Cobertura Integral
FECHA DE INGRESO A EPS SURA	25/11/2010
FECHA RETIRO EPS SURA	Activo(a)
SEMANAS COTIZADAS EN EPS SURA	630
SEMANAS COTIZADAS EN ULTIMO AÑO	51

Generado por dorasisu

05/04/2023

**ESTE DOCUMENTO "NO ES VÁLIDO" PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO,  
NI PARA TRASLADOS**

Nº 0573<sup>8</sup>

Bogotá, 01 de Febrero de 2015

Señores:  
**PROCESO OTORGAR SUBSIDIOS  
 COMPENSAR**  
 Ciudad

Yo (nosotros), SONIA MIREYA ARIZA LUNA, identificado (s) con cédula (s) de ciudadanía número (s) 1016031347 y acogiéndome (nos) a lo establecido en el artículo 28 de la Resolución No. 968 del 17 de agosto de 2004, manifiesto (amos) a ustedes que fue de mutuo acuerdo y de nuestra propia voluntad, no figurar en las escrituras de adquisición del inmueble ubicado en SCACHA CUNDINAMARCA Kra 19A # 4-93 Sur de la Urbanización EL TRIUNFO

Este inmueble fue adquirido con el **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**, aprobado por ustedes, según comunicación de fecha de 10 de Septiembre de 2014 y postulación No. 1101158882, por lo tanto autorizo a (la) señor (a) JUAN CAMILO KEYES TORRES, para firmar dicha escritura, en representación del hogar beneficiado con el subsidio.

Por lo anterior solicito (amos) se dé trámite al desembolso del Subsidio mencionado.

Firma: Sonia Ariza  
 Nombre: Sonia Ariza  
 Cédula: 1016031347



COPIA INFORMAL