

**Radicado 05001-31-03-013-2021-00042-00 / Recurso de reposición contra la providencia calendada el 2 de marzo de 2021, por medio de la cual se libró mandamiento de pago**

Juan David Pérez <jperez@cmalegal.co>

Jue 6/05/2021 11:18 AM

**Para:** Juzgado 13 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto13me@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 13 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <jccto13med@notificacionesrj.gov.co>

**CC:** Juan Esteban Agudelo <jeagudelo@cmalegal.co>; Alejandro Molina <amolina@cmalegal.co>; Mybabogados17@gmail.com <Mybabogados17@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (243 KB)

210506 Recurso contra el mandamiento de pago.pdf;

Medellín, 6 de mayo de 2021

Respetada Señora Juez

**María Clara Ocampo Correa**

**JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

E. S. D.

Proceso: Ejecutivo

Demandante: **IVÁN POSADA ARQUITECTO EU.**

Demandado: **JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**

Radicado: **05001-31-03-013-2021-00042-00**

**Asunto: Recurso de reposición contra la providencia calendada el 2 de marzo de 2021, por medio de la cual se libró mandamiento de pago**

**Juan David Pérez Marín**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 1.128.283.432 y portador de la tarjeta profesional de abogado número 230.792 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial especial de la sociedad **JCA Soluciones Inmobiliarias S.A.S.**, de conformidad con el poder especial que se allegó al Juzgado, de manera respetuosa y dentro de la oportunidad legal prevista para el efecto, me permito presentar **recurso de reposición contra la providencia calendada el 2 de marzo de 2021**, en los términos del documento adjunto.

Respetuosamente,



**JUAN DAVID PÉREZ**

Abogado \ Lawyer

Carrera 42 # 3 Sur - 81.

Medellín, Colombia

Edificio Milla de Oro, torre 1, oficina 505. 050021.

PBX +57 4 448 1458 \ Cel +57 310 496 0943

[www.cmalegal.co](http://www.cmalegal.co)*Información confidencial protegida por la reserva profesional del abogado/attorney - client privileged information.*

Autorización para el tratamiento de datos personales: con su respuesta al presente correo autoriza a Correa Merino Agudelo S.A.S, identificada con NIT 900.470.871-9 (la "Firma"), para que trate los datos personales que usted le suministre o que ha obtenido por otros medios, con el fin de ejecutar las actividades y servicios de los que trata el presente correo y para los demás expuestos en su política de tratamiento de datos personales, la cual puede consultar en el sitio web: [www.cmalegal.co](http://www.cmalegal.co)

Cuenta con los derechos a consultar, actualizar, rectificar, corregir, revocar y/o suprimir la información que de usted trata la Firma, derechos que puede ejercer escribiendo al correo electrónico: [info@cmalegal.co](mailto:info@cmalegal.co)

Medellín, 6 de mayo de 2021

Respetada Señora Juez

**María Clara Ocampo Correa**

**JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

E. S. D.

Proceso: Ejecutivo  
Demandante: **IVÁN POSADA ARQUITECTO EU.**  
Demandado: **JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**  
Radicado: **05001-31-03-013-2021-00042-00**

**Asunto:** **Recurso de reposición contra la providencia calendada el 2 de marzo de 2021, por medio de la cual se libró mandamiento de pago -**

**Juan David Pérez Marín**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 1.128.283.432 y portador de la tarjeta profesional de abogado número 230.792 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial especial de la sociedad **JCA Soluciones Inmobiliarias S.A.S.**, de conformidad con el poder especial que se allegó al Juzgado, de manera respetuosa y dentro de la oportunidad legal prevista para el efecto, me permito presentar **recurso de reposición contra la providencia calendada el 2 de marzo de 2021**, por medio de la cual se libró mandamiento de pago dentro del proceso de la referencia, en los siguientes términos:

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>1. OBJETO DE LA IMPUGNACIÓN</b> |
|------------------------------------|

El recurso tiene por objeto que se **revoque la providencia calendada el 2 de marzo de 2020**, para que, en su lugar, el Despacho **niegue el mandamiento de pago solicitado con la demanda**.

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>2. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN</b> |
|-----------------------------------------|

En la providencia objeto de impugnación, el Despacho resolvió librar mandamiento de pago en los siguientes términos:

*“PRIMERO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO por la vía del proceso ejecutivo singular de mayor cuantía a favor de la sociedad Iván Posada Arquitecto EU con NIT 900.173.729-7, representada legalmente por el señor Iván Mauricio Posada Correa y en contra de la sociedad JCA Soluciones Inmobiliarias S.A.S con NIT 901.037.795-5 representada legalmente por el señor Juan Camilo Aristizábal Muñoz por las siguientes sumas de dinero:*

- *Por la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON SETENTA CENTAVOS M/L (\$67.679.996,71) por concepto de capital contenido en la factura de venta No. 0125 emitida el 30 de octubre de 2020 y cuyo vencimiento fue el 30 de noviembre de 2020, más los intereses moratorios liquidados sobre el capital a la tasa máxima legal permitida, causados desde el día 1º de diciembre de 2020 hasta que se efectuó el pago total de la obligación.*

- *Por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y SEIS PESOS CON VEINTIUN CENTAVOS M/L (\$200.258.046,21) por concepto de capital contenido en la factura de venta No. 0126 emitida el 30 de octubre de 2020 y cuyo vencimiento fue el 30 de noviembre de 2020, más los intereses moratorios liquidados sobre el capital a la tasa máxima legal permitida, causados desde el día 1º de diciembre de 2020 hasta que se efectuó el pago total de la obligación*

- *Por la suma de VEINTE MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS PESOS CON VEINTIUN CENTAVOS M/L (\$20.915.200,21) por concepto de capital contenido en la factura de venta No. 0127 emitida el 30 de octubre de 2020 y cuyo vencimiento fue el 30 de noviembre de 2020, más los intereses moratorios liquidados sobre el capital a la tasa máxima legal permitida, causados desde el día 1º de diciembre de 2020 hasta que se efectuó el pago total de la obligación.*

- *Por la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MIL CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS M/L (\$9.551.547,75) por concepto de capital contenido en la factura de venta No. 0128 emitida el 30 de octubre de 2020 y cuyo vencimiento fue el 30 de noviembre de 2020, más los intereses moratorios liquidados sobre el capital a la tasa máxima legal permitida, causados desde el día 1º de diciembre de 2020 hasta que se efectuó el pago total de la obligación”.*

Ahora bien, revisada la demanda, así como las documentales allegadas al proceso como título ejecutivo, se observa que: (i) la demanda no reúne los requisitos formales previstos en la Ley, y (ii) las documentales allegadas no reúnen los presupuestos legales para ser consideradas facturas, razón por la cual se torna procedente la revocatoria del mandamiento de pago.

En este sentido, a continuación, se advierten los defectos de que adolecen la demanda y las documentales presentadas como título ejecutivo:

## **2.1. La demanda no reúne los requisitos formales previstos en la Ley para ser admitida**

En este sentido, a continuación, se advierten los defectos de que adolece la demanda y que la tornan inadmisibile:

### **2.1.1. Ausencia de determinación del representante legal de la sociedad demandada**

En punto de los requisitos formales de la demanda, reza el artículo 82 del Código General de proceso, lo siguiente:

*“Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva **todo proceso** deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 2. **El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales.** Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT)”. (Énfasis propio).*

En efecto, es requisito formal del líbello introductorio identificar de manera clara y precisa el nombre de los representantes legales de las partes, cuando las mismas no pueden comparecer por sí mismas al proceso.

Este, es el caso de las personas jurídicas como la aquí demandada JCA Soluciones Inmobiliarias, la cual conforme a lo previsto en el artículo 54 del Código General del Proceso no puede comparecer al proceso por sí misma, por el contrario, dispone la norma que **“las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos”**.

En este sentido, es dable concluir que incurrió en yerro el Despacho al admitir la demanda de la referencia, y librar mandamiento de pago, pues una revisión detallada de la misma permite advertir que **en ninguno de sus acápite**s, indicó y/o hizo mención alguna al nombre y/o identificación del representante legal de la persona jurídica demandada. Se trata pues de una omisión que requiere ser saneada previa admisión de la demanda.

Es importante advertir al Despacho que, además de la omisión en el escrito de demanda, revisado el documento con referencia “APODERAMIENTO”, allegado con la demanda, se

observa que en el mismo se incluye como representante legal de la sociedad demanda al señor “SANTIAGO PÉREZ GONZÁLEZ”, quien no ostenta ni ha ostentado dicha calidad.

Así pues, diáfano resulta la inobservancia de los requisitos formales previstos en el Estatuto Procesal para la admisión de la demanda, mismos que no resultan caprichosos, por el contrario, fueron previstos por el legislador en aras de garantizar los derechos que le asisten a las partes en el proceso.

En consecuencia, a la luz de lo previsto en el numeral 1° del artículo 90 del Código General del Proceso, corresponde a la señora Juez revocar la providencia admisoria, por no reunir ésta los requisitos formales previstos para su admisión.

Finalmente, se resalta que la falencia formal aquí puesta de presente configura igualmente la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales en los términos del numeral 5° del artículo 100 del Código General del Proceso, misma que conforme a lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 442 del citado Estatuto Procesal, debe formularse vía recurso de reposición contra el mandamiento de pago.

## **2.2. Las documentales presentadas como “facturas de venta” no reúnen los requisitos formales previstos en la Ley para ser consideradas título valor**

En relación con los requisitos formales de la factura, señala el artículo 774 del Código de Comercio, modificado por el artículo 3 de la Ley 1231 de 2008, lo siguiente:

*“La factura deberá reunir, además de los requisitos señalados en los artículos 621 del presente Código, y 617 del Estatuto Tributario Nacional o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, los siguientes:*

(...)

**3. El emisor vendedor o prestador del servicio, deberá dejar constancia en el original de la factura, del estado de pago del precio o remuneración y las condiciones del pago si fuere el caso. A la misma obligación están sujetos los terceros a quienes se haya transferido la factura**”. (Énfasis propio).

En efecto, para que la factura sea considerada título valor, y, en consecuencia, reúna la calidad de título ejecutivo, se requiere, entre otros requisitos, que el emisor haga constar en el cuerpo de esta el estado de pago del precio o remuneración y las condiciones de pago si fuere el caso.

Así, como pasa a exponerse, dicho requisito formal no se encuentra cumplido ni acreditado en debida forma.

**2.2.1. Documental denominada “factura de venta No. 0125”**

En la documental que se aporta como título ejecutivo, se observa que la parte ejecutante, emisor del título, no consignó el estado de remuneración y/o las condiciones del pago, como lo exige la norma.

Lo anterior, pues como se expondrá en el numeral 2.3.1. de este escrito, debió haber consignado las condiciones de pago, asentando las precisiones contenidas en el “ACTA DE LIQUIDACIÓN” de fecha 11 de diciembre de 2019, cuya copia se allega con el presente recurso; relacionadas con el reconocimiento y aprobación de obras adicionales.

**2.2.2. Documental denominada “factura de venta No. 0126”**

En la documental que se aporta como título ejecutivo, se observa que la parte ejecutante, emisor del título, no consignó el estado de remuneración y/o las condiciones del pago, como lo exige la norma.

Lo anterior, pues como se expondrá en el numeral 2.3.2. de este escrito, se debió haber consignado el estado de pago, tomando en consideración los reportes contenidos en las siguientes documentales: (i) “Consulta del Detalle de la Transacción” de fecha 23 de mayo de 2019, donde consta un abono en cuenta a Iván Posada Arquitecto por valor de \$100.129.023, (ii) “Consulta del Detalle de la Transacción” de fecha 21 de junio de 2019, donde consta un abono en cuenta a Iván Posada Arquitecto por valor de \$30.038.707, (iii) “Consulta del Detalle de la Transacción” de fecha 6 de julio de 2019, donde consta un abono en cuenta a Iván Posada Arquitecto por valor de \$30.038.706, (iv) “Consulta del Detalle de la Transacción” de fecha 31 de agosto de 2019, donde consta un abono en cuenta a Iván Posada Arquitecto por valor de \$40.051.609, y (v) “CUENTA DE COBRO No. IP2” de fecha 26 de septiembre de 2019; cuya copia se allega con el presente recurso.

**2.2.3. Documental denominada “factura de venta No. 0127”**

En la documental que se aporta como título ejecutivo, se observa que la parte ejecutante, emisor del título, no consignó el estado de remuneración y/o las condiciones del pago, como lo exige la norma.

Lo anterior, pues como se expondrá en el numeral 2.3.3. de este escrito, debió haber consignado las condiciones de pago, asentando las precisiones contenidas en el “ACTA DE LIQUIDACIÓN” de fecha 11 de diciembre de 2019, cuya copia se allega con el presente recurso; relacionadas con el reconocimiento y aprobación de obras adicionales.



#### **2.2.4. Documental denominada “factura de venta No. 0128”**

En la documental que se aporta como título ejecutivo, se observa que la parte ejecutante, emisor del título, no consignó el estado de remuneración y/o las condiciones del pago, como lo exige la norma.

Lo anterior, pues como se expondrá en el numeral 2.3.4. de este escrito, debió haber consignado las condiciones de pago, asentando las precisiones contenidas en el “ACTA DE LIQUIDACIÓN” de fecha 11 de diciembre de 2019, cuya copia se allega con el presente recurso; relacionadas con el reconocimiento y aprobación de obras adicionales.

#### **2.3. Las documentales denominadas como “facturas de venta” no reúnen los requisitos previstos en la Ley para ser consideradas facturas**

En relación con la factura, señala el artículo 772 del Código de Comercio, modificado por el artículo 1 de la Ley 1231 de 2008, lo siguiente:

*“Factura es un título valor que el vendedor o prestador del servicio podrá librar y entregar o remitir al comprador o beneficiario del servicio.*

**No podrá librarse factura alguna que no corresponda a bienes entregados real y materialmente o a servicios efectivamente prestados en virtud de un contrato verbal o escrito**. (Énfasis propio).

Así pues, para que la factura tenga la condición de tal y sea considerada título valor, se requiere que la misma tenga fundamento en un negocio causal y que corresponda a un servicio efectivamente prestado y/o a un bien entregado real y materialmente.

#### **2.3.1. Documental denominada “factura de venta No. 0125”**

En el caso particular, revisada la documental que se aporta como título ejecutivo, se observa que en la descripción se incluye la siguiente leyenda: *“Construcciones obras civiles. TERRAZA VERDE CNS. Obras civiles. ADICIONALES”*.

De lo anterior, se puede inferir que el presunto negocio causal que aduce el ejecutante como fundamento de la documental denominada factura, es uno relacionado con la ejecución de obras en la denominada *“Terraza Verde Centro de Negocios del Sur”*.

Ahora bien, como pasa a exponerse, no obstante mi representada JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S. celebró un contrato de obra con IVAN POSADA ARQUITECTO EU, el cual tenía por objeto *“Obras civiles, Remodelación y adecuación terraza verde de acuerdo con presupuesto y cantidades adjuntas de acuerdo a Planos y diseños entregados por el propietario”*, dicho negocio causal no prevé ni contempla en su totalidad los conceptos



y valores incluidos en el documento denominado “*Factura de Venta No. 125*”, razón por la cual la documental presentada como título ejecutivo carece parcialmente de contrato verbal o escrito que le sirva de sustento e incluye el cobro de bienes y/o servicios que no fueron efectivamente prestados y/o entregados real y materialmente.

En efecto, como se desprende de las documentales: (i) “CONTRATO DE OBRA. Terraza verde Centro de Negocios del Sur. Medellín – Antioquia – Colombia” de fecha 11 de mayo de 2019, y (ii) “ACTA DE LIQUIDACIÓN” de fecha 11 de diciembre de 2019, que se allegan con el presente recurso; el valor inicialmente previsto para el negocio causal fue la suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES QUININETOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$210.587.248), y posteriormente, se acordó un adición por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES TREINTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$46.030.349).

Ahora bien, como se desprende del “ACTA DE LIQUIDACIÓN”, el concepto de **adicionales** presuntamente incorporado en la documental presentada como título ejecutivo, se contrató por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES TREINTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$46.030.349) y no por la suma incluida en la denominada “*Factura de Venta No. 125*”, en la cual se indica la cifra de SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$67.679.996,70).

En consecuencia, al sólo encontrarse contratada y aprobada la ejecución de adicionales por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES TREINTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$46.030.349), diáfano resulta que la documental presentada como título ejecutivo carece parcialmente de contrato verbal o escrito que le sirva de sustento e incluye el cobro de bienes y/o servicios que no fueron efectivamente prestados y/o entregados real y materialmente.

Por lo aquí expuesto, la documental denominada “*Factura de Venta No. 125*” no reúne los requisitos previstos en el artículo 772 del Código de Comercio para ser considerada factura, y, en consecuencia, no puede tenerse como título ejecutivo base o fundamento del mandamiento de pago, razón por la cual deberá revocarse la orden ejecutiva en lo relacionado con esta documental.

### **2.3.2. Documental denominada “*factura de venta No. 0126*”**

Revisada la documental que se aporta como título ejecutivo, se observa que en la descripción se incluye la siguiente leyenda: “*Construcciones obras civiles. COWORKING OF 303. Obras civiles*”.

De lo anterior, se puede inferir que el presunto negocio causal que aduce el ejecutante como fundamento de la documental denominada factura, es uno relacionado con la ejecución de obras en el denominado “Coworking 303 Centro de Negocios del Sur”.

Ahora bien, como pasa a exponerse, no obstante mi representada JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S. celebró un contrato de obra con IVAN POSADA ARQUITECTO EU, el cual tenía por objeto “Obras civiles, Remodelación y adecuación local 303 coworking de acuerdo con presupuesto y cantidades adjuntas de acuerdo a Planos y diseños entregados por el propietario”, dicho negocio causal se agotó y los conceptos y valores incluidos en el documento denominado “Factura de Venta No. 126”, fueron pagados de manera previa durante la ejecución del contrato, de tal forma que el documento allegado como título ejecutivo, con fecha de emisión “Octubre 30/2020” y radicado el “07-12-20” en las oficinas de mi representada JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S., tenía por finalidad **legalizar** unas sumas de dinero que ya se encontraban pagadas.

En virtud de lo anterior, la denominada “Factura de Venta No. 126” presentada como título ejecutivo, no tiene como fin el cobro de bienes y/o servicios efectivamente prestados y/o entregados real y materialmente, por el contrario, solo persigue fines de **legalización y/o soporte contable** de los pagos previamente efectuados. En esta medida, dicho documento no cumple con el requisito formal previsto en el numeral 3 del artículo 774 del Código de Comercio, modificado por el artículo 3 de la Ley 1231 de 2008, en tanto no se consignó por el emisor la constancia del estado de pago de la factura.

Prueba de lo anterior, lo constituyen las documentales: (i) “CONTRATO DE OBRA. Coworking 303 Centro de Negocios del Sur. Medellín – Antioquia – Colombia” de fecha 11 de mayo de 2019, (ii) “Consulta del Detalle de la Transacción” de fecha 23 de mayo de 2019, donde consta un abono en cuenta a Iván Posada Arquitecto por valor de \$100.129.023, (iii) “Consulta del Detalle de la Transacción” de fecha 21 de junio de 2019, donde consta un abono en cuenta a Iván Posada Arquitecto por valor de \$30.038.707, (iv) “Consulta del Detalle de la Transacción” de fecha 6 de julio de 2019, donde consta un abono en cuenta a Iván Posada Arquitecto por valor de \$30.038.706, (v) “Consulta del Detalle de la Transacción” de fecha 31 de agosto de 2019, donde consta un abono en cuenta a Iván Posada Arquitecto por valor de \$40.051.609, y (vi) “CUENTA DE COBRO No. IP2” de fecha 26 de septiembre de 2019; que se allegan con el presente recurso.

En efecto, al no perseguirse con la documental denominada “Factura de Venta No. 126” el cobro de bienes y/o servicios, sino simplemente legalizar unos pagos efectuados previamente, y al no constar en el cuerpo del documento el estado de pago, la documental presentada como título ejecutivo no reúne los requisitos previstos en los artículos 772 y 774 del Código de Comercio para ser considerada título valor, y, en consecuencia, no puede tenerse como título ejecutivo base o fundamento del mandamiento de pago, razón por la cual deberá revocarse la orden ejecutiva en lo relacionado con esta documental.

### 2.3.3. Documental denominada “factura de venta No. 0127”

En el caso particular, revisada la documental que se aporta como título ejecutivo, se observa que en la descripción se incluye la siguiente leyenda: “*Construcciones obras civiles. COWORKING OF 303. Adicionales de Obras civiles*”.

De lo anterior, se puede inferir que el presunto negocio causal que aduce el ejecutante como fundamento de la documental denominada factura, es uno relacionado con la ejecución de obras en el denominado “*Coworking 303 Centro de Negocios del Sur*”.

Ahora bien, como pasa a exponerse, no obstante mi representada JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S. celebró un contrato de obra con IVAN POSADA ARQUITECTO EU, el cual tenía por objeto “*Obras civiles, Remodelación y adecuación local 303 coworking de acuerdo con presupuesto y cantidades adjuntas de acuerdo a Planos y diseños entregados por el propietario*”, dicho negocio causal no prevé ni contempla en su totalidad los conceptos y valores incluidos en el documento denominado “*Factura de Venta No. 127*”, razón por la cual la documental presentada como título ejecutivo carece parcialmente de contrato verbal o escrito que le sirva de sustento e incluye el cobro de bienes y/o servicios que no fueron efectivamente prestados y/o entregados real y materialmente.

En efecto, como se desprende de las documentales: (i) “CONTRATO DE OBRA. Coworking 303 Centro de Negocios del Sur. Medellín – Antioquia – Colombia” de fecha 11 de mayo de 2019, y (ii) “ACTA DE LIQUIDACIÓN” de fecha 11 de diciembre de 2019, que se allegan con el presente recurso; el valor inicialmente previsto para el negocio causal fue la suma de DOSCIENTOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y SEIS PESOS (\$200.258.046), y posteriormente, se acordó un adición por valor de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$15.656.072).

Ahora bien, como se desprende del “ACTA DE LIQUIDACIÓN”, el concepto de **adicionales** presuntamente incorporado en la documental presentada como título ejecutivo, se contrató por valor de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$15.656.072) y no por la suma incluida en la denominada “*Factura de Venta No. 127*”, en la cual se indica la cifra de VEINTE MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS (\$20.915.200,21).

En consecuencia, al sólo encontrarse contratada y aprobada la ejecución de adicionales por valor de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$15.656.072), diáfano resulta que la documental presentada como título ejecutivo carece parcialmente de contrato verbal o escrito que le sirva de sustento e incluye el cobro de bienes y/o servicios que no fueron efectivamente prestados y/o entregados real y materialmente.

Por lo aquí expuesto, la documental denominada “*Factura de Venta No. 127*” no reúne los requisitos previstos en el artículo 772 del Código de Comercio para ser considerada factura, y, en consecuencia, no puede tenerse como título ejecutivo base o fundamento del mandamiento de pago, razón por la cual deberá revocarse la orden ejecutiva en lo relacionado con esta documental.

#### **2.3.4. Documental denominada “*factura de venta No. 0128*”**

Revisada la documental que se aporta como título ejecutivo, se observa que en la descripción se incluye la siguiente leyenda: “*Construcciones obras civiles. COWORKING OF 303. Obras civiles. Adicionales de Obras civiles. Obras por Administración 303, Aire acondicionado y UPS*”.

De lo anterior, se puede inferir que el presunto negocio causal que aduce el ejecutante como fundamento de la documental denominada factura, es uno relacionado con la ejecución de obras en el denominado “*Coworking 303 Centro de Negocios del Sur*”.

Ahora bien, como pasa a exponerse, no obstante mi representada JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S. celebró un contrato de obra con IVAN POSADA ARQUITECTO EU, el cual tenía por objeto “*Obras civiles, Remodelación y adecuación local 303 coworking de acuerdo con presupuesto y cantidades adjuntas de acuerdo a Planos y diseños entregados por el propietario*”, dicho negocio causal no prevé ni contempla los conceptos y valores incluidos en el documento denominado “*Factura de Venta No. 128*”, razón por la cual la documental presentada como título ejecutivo carece de contrato verbal o escrito que le sirva de sustento e incluye el cobro de bienes y/o servicios que no fueron efectivamente prestados y/o entregados real y materialmente.

En efecto, como se desprende de las documentales: (i) “CONTRATO DE OBRA. Coworking 303 Centro de Negocios del Sur. Medellín – Antioquia – Colombia” de fecha 11 de mayo de 2019, y (ii) “ACTA DE LIQUIDACIÓN” de fecha 11 de diciembre de 2019, que se allegan con el presente recurso; el valor inicialmente previsto para el negocio causal fue la suma de DOSCIENTOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y SEIS PESOS (\$200.258.046), y no se acordó un adición para los efectos de las denominadas por el ejecutante “*Obras por Administración 303, Aire acondicionado y UPS*”.

Por el contrario, como se desprende del “ACTA DE LIQUIDACIÓN”, el concepto de **adicionales** “*Obras por Administración 303, Aire acondicionado y UPS*” presuntamente incorporado en la documental presentada como título ejecutivo, no se contrató ni ejecutó por la parte demandante.

En consecuencia, al no encontrarse contratada ni aprobada la ejecución de adicionales por valor de NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$9.551.547,75),

diáfano resulta que la documental presentada como título ejecutivo carece de contrato verbal o escrito que le sirva de sustento e incluye el cobro de bienes y/o servicios que no fueron efectivamente prestados y/o entregados real y materialmente.

Por lo aquí expuesto, la documental denominada “Factura de Venta No. 128” no reúne los requisitos previstos en el artículo 772 del Código de Comercio para ser considerada factura, y, en consecuencia, no puede tenerse como título ejecutivo base o fundamento del mandamiento de pago, razón por la cual deberá revocarse la orden ejecutiva en lo relacionado con esta documental.

### 3. SOLICITUD

Con fundamento en lo aquí expuesto, respetuosamente solicitamos al Despacho:

**3.1.** Que se **revoque** el mandamiento de pago de fecha 2 de marzo de 2021

**3.2.** Como consecuencia de lo anterior, se **revoque** el decreto de medidas cautelares.

### 4. ANEXOS

Acompaño al presente escrito las siguientes documentales, las cuales podrán ser consultadas y descargadas en el siguiente enlace:  
<https://drive.google.com/drive/folders/1oOAccFyQMvQjQpLXXKneN3w9oe7xXoxCw?usp=sharing>

4.1. CONTRATO DE OBRA. Terraza verde Centro de Negocios del Sur. Medellín – Antioquia – Colombia de fecha 11 de mayo de 2019,

4.2. ACTA DE LIQUIDACIÓN de fecha 11 de diciembre de 2019

4.3. CONTRATO DE OBRA. Coworking 303 Centro de Negocios del Sur. Medellín – Antioquia – Colombia” de fecha 11 de mayo de 2019,

4.4. Consulta del Detalle de la Transacción de fecha 23 de mayo de 2019

4.5. Consulta del Detalle de la Transacción de fecha 21 de junio de 2019

4.6. Consulta del Detalle de la Transacción de fecha 6 de julio de 2019

4.7. Consulta del Detalle de la Transacción de fecha 31 de agosto de 2019

4.8. CUENTA DE COBRO No. IP2 de fecha 26 de septiembre de 2019

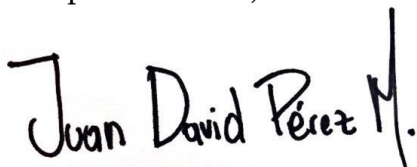
## 4.9. ACTA DE LIQUIDACIÓN de fecha 11 de diciembre de 2019

|                          |
|--------------------------|
| <b>5. NOTIFICACIONES</b> |
|--------------------------|

5.1. El extremo demandado, **JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**, recibirá notificaciones en la Calle 10 Sur No. 51A-55, Medellín y/o en el correo electrónico [contabilidad@jcasolucionesinmobiliarias.com](mailto:contabilidad@jcasolucionesinmobiliarias.com)

5.2. El suscrito apoderado especial judicial, recibe notificaciones en la carrera 42 # 3 Sur - 81, torre 1, oficina 505, Edificio Milla de Oro, Medellín, en el teléfono 4481458 o 3148114254 y en los correos electrónicos [jperez@cmalegal.co](mailto:jperez@cmalegal.co) y [amolina@cmalegal.co](mailto:amolina@cmalegal.co)

Respetuosamente,



**Juan David Pérez Marín**

C.C. No. 1.128.283.432

T.P. No. 230.792 del C.S.J.



**IVAN POSADA  
ARQUITECTO Eu.**

**CONTRATO DE OBRA**  
**Terraza verde Centro de Negocios del Sur**  
**Medellín- Antioquia -Colombia**

**1º. IDENTIFICACIÓN**

|                            |                                                        |                     |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>CONTRATANTE</b>         | JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS ✓                     |                     |
|                            | Nit: 901.037.795-5 ✓                                   | Teléfono: 366 20 56 |
|                            | Dirección: Calle 10 sur 51 A 55 of 403                 |                     |
| <b>REPRESENTANTE LEGAL</b> | Juan Camilo Aristizábal Muñoz                          |                     |
|                            | Cédula: 71.787.561                                     |                     |
| <b>OBRA</b>                | Terraza verde costado sur Centro de Negocios del Sur ✓ |                     |

|                    |                                         |                     |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| <b>CONTRATISTA</b> | Iván Posada Arquitecto Eu               |                     |
|                    | Nit: 900.173.729-7                      | Teléfono: 266 17 15 |
|                    | Dirección Of: Cra 42 No 5 sur 46,       |                     |
|                    | Dirección Res: Cra 30 No 10-159 ap. 203 |                     |
|                    |                                         |                     |

**2º. DATOS DEL CONTRATO**

|                              |                                                                                                                                                                       |  |                                        |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------|
| <b>OBJETO:</b>               | Obras civiles, Remodelación y adecuación terraza verde de acuerdo con presupuesto y cantidades adjuntas de acuerdo a Planos y diseños entregados por el propietario ✓ |  |                                        |
| <b>ALCANCE:</b>              | Mortero, pérgola, baños, jardineras, mano de obra de acuerdo a cotización                                                                                             |  |                                        |
| <b>Fecha de inicio:</b>      | 11 de mayo de 2019                                                                                                                                                    |  | <b>Duración</b><br><b>60 días.</b>     |
| <b>Fecha de terminación:</b> | 02 de julio de 2019                                                                                                                                                   |  | 52 Días<br>calendario                  |
| <b>VALOR DEL CONTRATO</b>    | \$ 210.587.248 ✓                                                                                                                                                      |  | <b>Anticipo: 30%</b><br>\$63.176.174 ✓ |

Entre los suscritos identificados como CONTRATANTE y CONTRATISTA de acuerdo con la información contenida en el numeral 1º. IDENTIFICACIÓN en el encabezado de este documento, se ha celebrado el contrato de construcción que consta de las siguientes cláusulas:

7.



**IVAN POSADA**  
**ARQUITECTO Eu.**

**PRIMERA: OBJETO Y ALCANCE:** EL CONTRATISTA se obliga a realizar bajo su dirección y responsabilidad, a entera satisfacción del CONTRATANTE, las obras de construcción, trabajos y demás actividades propias de la obra contratada, que se encuentra detallada en planos y diseños entregados por el propietario y que se anexan al presente contrato, y que se encuentra acordes al siguiente presupuesto:

| Terraza Verde Centro de Negocios del Sur. |                                                                                   |               |               |                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| ACTIVIDAD                                 |                                                                                   |               |               |                   |
| OBRAS CIVILES                             |                                                                                   |               |               |                   |
| 1.00                                      | PRELIMINARES                                                                      |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 750,000.00     |
| 1.1                                       | PRELIMINARES Y EQUIPOS                                                            |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL ÍTEM |               | \$ 1,517,500.00   |
| 2.00                                      | PISOS Y Enchapes                                                                  |               |               |                   |
|                                           | SISTEMA MORTERO PENDIENTADO MM 7.5CM ESPESOR                                      |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL ÍTEM |               | \$ 27,363,318.04  |
|                                           | PISOS Y Enchapes w.c y zona de comedores                                          |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL      |               | \$ 1,552,500.00   |
|                                           | TAPETES EN GRAMA SINTETICA                                                        |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL      |               | \$ 24,125,667.57  |
|                                           | JARDINERAS EN MANPOSTERIA.                                                        |               | \$ 241,696.00 |                   |
|                                           | JARDINERAS EN MANPOSTERIA.                                                        | ml            | 94.00         | \$ -              |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL      |               | \$ -              |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 53,041,485.61  |
| 3.00                                      | DRY WALL - MUROS Y CIELOS                                                         |               |               |                   |
|                                           | MUROS SUPERBOARD Y ESTRUCTURA DE BAÑOS.                                           |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL      |               | \$ 10,862,952.96  |
|                                           | CIELOS DRYWALL                                                                    |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL      |               | \$ 990,340.00     |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 11,853,292.96  |
| 4.00                                      | PINTURA MUROS                                                                     |               |               |                   |
| 4                                         | PINTURA MUROS                                                                     |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 904,773.75     |
| 6.00                                      | CARPINTERIA metalica y de vidrio                                                  |               |               |                   |
|                                           | CORTAVIENTOS                                                                      | 46,5 ML       |               |                   |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL ÍTEM |               | \$ 12,298,320.00  |
|                                           | CARPINTERIA metalica y de vidrio                                                  |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL ÍTEM |               | \$ 6,923,029.68   |
|                                           | Divisiones acero inoxidable w.c piso                                              |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | SUBTOTAL ÍTEM |               | \$ 4,451,452.16   |
|                                           |                                                                                   |               |               | \$ 23,672,801.84  |
| 6.1                                       | ESTRUCTURAS METALICAS PERGOLA NUEVA VIDRIOS Y CANOA 100 M2                        |               |               |                   |
|                                           | ESTRUCTURAS METALICAS PERGOLAS ALTURAS MAYORES                                    |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 54,688,462.85  |
| 6.2                                       | ESTRUCTURAS METALICAS ALERON METALICO Y VIDRIO salida a comedor                   |               |               |                   |
|                                           | ESTRUCTURAS METALICAS PERGOLAS ALTURAS MAYORES                                    |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 4,017,781.33   |
| 9.00                                      | INSTACIONES ELECTRICAS Y DE ILUMINACION                                           |               |               |                   |
|                                           | INSTACIONES ELECTRICAS                                                            |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   |               |               | \$ 6,410,775.00   |
|                                           | ILUMINACION                                                                       |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   |               |               | \$ 1,895,250.00   |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 8,306,025.00   |
| 11.00                                     | INSTACIONES HIDRAULICAS E HIDROSANITARIAS .                                       |               |               |                   |
|                                           | INSTACIONES HIDRAULICAS E HIDROSANITARIAS W-C PISOS Y AGUAS LLUVIAS NUEVA PERGOLA |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 5,876,700.00   |
| 12.00                                     | ELEMENTOS / APARATOS - BAÑOS Y COCINA                                             |               |               |                   |
|                                           | APARATOS SANITARIOS ORINALES Y MUEBLES W.C . ZONA SEVICIOS                        |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 8,937,180.00   |
| 13.00                                     | VARIOS                                                                            |               |               |                   |
|                                           |                                                                                   | TOTAL         |               | \$ 4,039,840.00   |
|                                           | TOTAL COSTOS DIRECTOS                                                             |               |               | \$ 177,605,843.34 |
|                                           |                                                                                   | Adm.          | 12%           | \$ 21,312,701.20  |
|                                           |                                                                                   | Impr.         | 3.0%          | \$ 5,328,175.30   |
|                                           |                                                                                   | Utl.          | 3.0%          | \$ 5,328,175.30   |
|                                           |                                                                                   | IVA/Uti       | 19%           | \$ 1,012,353.31   |
|                                           | TOTAL GENERAL                                                                     |               |               | \$ 210,587,248.45 |



IVAN POSADA  
ARQUITECTO Eu.

**SEGUNDA. PLAZO.** El plazo de entrega de las obras descritas en la cláusula anterior será de 52 días calendario contados a partir del pago del 11 de mayo de 2019, y hasta el 02 de julio del mismo año.

Si vencido el término pactado, no se ha cumplido con la entrega a satisfacción y en su totalidad de los servicios objeto de este contrato, las partes acuerdan aplicar una penalidad del 20% del valor de la contraprestación, la cual se impondrá al CONTRATISTA sin que ello implique la renuncia a la ejecución del contrato o la reclamación de la indemnización por los perjuicios causados.

**TERCERA. CONTRAPRESTACIÓN:** El CONTRATANTE se obliga a pagarle al CONTRATISTA una contraprestación en dinero equivalente a doscientos diez millones quinientos ochenta y siete mil doscientos cuarenta y ocho pesos ml (\$210.587.248) conforme se detalla a continuación:

- 30% del precio el cual será pagado de forma anticipada con la suscripción del presente contrato. *Mayo 23.*
- El 20% del precio pactado una vez a los 15 días de haberse iniciado las obras. *Junio 15.*
- El 30% del precio pactado una vez a los 30 días de haberse iniciado las obras. *Julio 2.*
- El 20% faltante del precio pactado, el cual será pagado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de recibo a satisfacción de las obras y la entrega de la cuenta de cobro emitida por El CONTRATISTA.

El valor por pagar será cancelado por el CONTRATANTE en la cuenta corriente o de ahorros que para tales fines defina el contratista en el acto de suscripción del presente acuerdo.

**PARÁGRAFO:** El CONTRATISTA declara expresamente que en su propuesta tuvo en cuenta, todas las condiciones bajo las cuales se ejecutarán los trabajos, por lo tanto, incluyó todos los costos directos e indirectos, así como los imprevistos normales y su propia utilidad, de manera que, los precios aquí detallados tienen validez contractual durante toda la ejecución del contrato y/o sus adiciones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todas las modificaciones, sobre cantidades de obras, diseños y especificaciones de materiales, solicitadas por el CONTRATANTE que generen incremento costos y gastos directos e indirectos del mobiliario a ser intervenido y/o suministrado, y que no se encontraban previsto en el diseño original de instalación, serán pactadas entre las partes antes de su ejecución y así los términos o tiempos de entrega acorde a las modificaciones efectuadas.

Los acuerdos a que se lleguen entre CONTRATANTE y CONTRATISTA para la adiciones y modificaciones del alcance pactado deberán consignarse en un otro sí.

*xi*



**PARÁGRAFO TERCERO:** Se aclara que la Retención en la fuente por contratos de construcción es del 2 %, estipulado en tabla de retenciones en la fuente en Colombia

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las condiciones de este contrato prevalecen sobre cualquier condición presentada en la cotización o cualquier documento anterior, salvo que las partes expresamente hayan determinado lo contrario y ello conste por escrito.

**CUARTA. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** EL CONTRATISTA tendrá las siguientes obligaciones especiales:

- (i) EL CONTRATISTA se obliga a ejecutar los trabajos de acuerdo con las cantidades de obra, especificaciones, precios, plazos y condiciones detalladas, conocidas y aprobadas por el CONTRATANTE, para la elaboración del trabajo previsto. EL CONTRATANTE se reserva el derecho a rechazar cualquier parte de la obra o del material que no esté acorde con las especificaciones del contrato.
- (ii) Teniendo en cuenta que todo el personal del CONTRATISTA será de su exclusiva responsabilidad, los empleados deberán estar afiliados a un sistema de salud, pensiones y riesgos profesionales de los vigentes en el país. Así mismo, deberá mantenerse al día por concepto de pago de salarios, prestaciones sociales y obligaciones parafiscales. El CONTRATISTA se obliga a mantener indemne al CONTRATANTE por cualquier reclamación que se presente por estos conceptos.
- (iii) El CONTRATISTA y su personal deberán cumplir las normas de presentación, comportamiento, horarios y determinaciones administrativas señaladas por la Ley y reglamento de la Copropiedad Horizontal en la que estén localizadas las instalaciones del CONTRATANTE. El incumplimiento reiterado por parte de cualquier empleado, dependiente o subcontratista del CONTRATISTA de la presente obligación se entenderá como incumplimiento del contrato por parte del CONTRATISTA.
- (iv) Mantener aseado y en excelentes condiciones higiénicas todas las áreas del CONTRATANTE que el CONTRATISTA y/o sus sub-contratistas, deban ocupar para el desarrollo de su actividad.
- (v) El CONTRATISTA no podrá sacar a las zonas comunes sus basuras o materiales sobrantes, excepto en el momento establecido y en los sitios establecidos por el CONTRATANTE para la recolección.
- (vi) Presentar y mantener vigentes las garantías solicitadas dentro del presente contrato. La no contratación de pólizas de acuerdo con lo establecido en la cláusula de GARANTÍAS no exonera al CONTRATISTA de su obligación de indemnizar al CONTRATANTE por todos los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato.



**IVAN POSADA  
ARQUITECTO Eu.**

- (vii) Permitir el acceso y la inspección a las obras, así como brindar las facilidades necesarias y usuales en este tipo de obras, a los empleados de EL CONTRATANTE.
- (viii) Utilizar en la obra, mano de obra de óptima calidad, que garantice los trabajos y las obras en las condiciones establecidas
- (ix) Contratar por su cuenta el personal que se requiera en número, calidad y condiciones que garanticen la correcta ejecución de los trabajos y el cumplimiento con el programa de trabajo establecido y que hace parte de la presente Contrato.
- (x) Obtener la aprobación de EL CONTRATANTE de los materiales a instalar para la ejecución de los trabajos.
- (xi) Entregar la obra en el plazo pactado

**QUINTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:**

- (i) Pagar al CONTRATISTA, las sumas acordadas en los plazos acordados.
- (ii) Suministrar oportuna y completamente al CONTRATISTA la información relativa a las directrices administrativas y a las normas determinadas para la ejecución de los trabajos en las áreas del CONTRATANTE.

**SEXTA. INDEPENDENCIA DE LAS PARTES.** El CONTRATANTE no contrae vínculo laboral con ninguno de los trabajadores que emplee el CONTRATISTA para su ejecución, careciendo por tanto de facultades para aplicarles procesos disciplinarios e imponerles sanciones.

Así mismo, entre el CONTRATANTE y el CONTRATISTA no existirá vínculo comercial distinto al convenido en este contrato, y en consecuencia no se configura, en virtud de tal aceptación, una sociedad de hecho, ni ninguna se constituirá en agente comercial, ni en representante legal, especial o general, de la otra.

**SÉPTIMA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN:** El CONTRATISTA no podrá, sin autorización previa, expresa y escrita del CONTRATANTE, ceder total ni parcialmente este contrato.

**OCTAVA. INTERVENTORÍA.** El CONTRATANTE verificará el cumplimiento del contrato con un interventor que será su representante y actuará como intermediario entre él y EL CONTRATISTA. Entre sus funciones estará, verificar el adecuado desarrollo el contrato, y las demás que son inherentes a esta clase de encargos. Sus observaciones y recomendaciones serán formuladas por escrito y deberán ser acatadas por el CONTRATANTE, dentro del plazo que para cada caso se determine.

*pc.*



El CONTRATISTA deberá permitir al CONTRATANTE la verificación de la calidad de las materias primas que serán empleadas para la ejecución de los trabajos objeto del contrato, con el fin de establecer que las mismas correspondan a las especificaciones técnicas pactadas.

**NOVENA. PERMISOS Y LICENCIAS.** Todos los trámites y gastos relacionados con permisos y/o licencias requeridas por el CONTRATISTA para la ejecución del presente contrato correrán por su cuenta.

**DÉCIMA. TERMINACIÓN:** EL CONTRATANTE, sin perjuicio de lo indicado anteriormente podrá terminar la presente Contrato sin requerimiento previo y sin derecho a indemnización por alguna de las siguientes causas:

- (i) Por el incumplimiento por parte de EL CONTRATISTA de alguna de las obligaciones contraídas para este Contrato, EL CONTRATANTE podrá descontar de las cuentas pendientes a su favor el valor de los perjuicios o indemnizaciones a que haya lugar.
- (ii) De común acuerdo entre las partes.
- (iii) Por terminación unilateral injustificada por parte del CONTRATANTE. En este evento se pagará a EL CONTRATISTA las obras y sumas ejecutadas y adeudadas y recibidas a satisfacción del contratante y hasta el momento no disputado y pendientes de pago, para lo cual será necesario suscribir un acta de liquidación.

**DÉCIMA PRIMERA. GARANTÍAS Y RESPONSABILIDAD.** El CONTRATISTA acepta que las obras contratadas serán efectuadas por su cuenta y riesgos, y, por tanto, asumirá la responsabilidad de todo perjuicio causado en ejecución de estas.

El CONTRATISTA que deberá mantener indemne al CONTRATANTE frente a las acciones, reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza derivadas de daños y/o perjuicios causados a propiedades o a la vida o integridad personal de terceros, o del CONTRATANTE, incluyendo las de cualquiera de los empleados, agentes o subcontratistas del CONTRATANTE que surjan como consecuencia directa o indirecta de actos, hechos u omisiones del CONTRATISTA en la ejecución del presente contrato.

El CONTRATISTA se obliga a su vez a asumir la responsabilidad respecto de la estabilidad estructural y acabados de la obra contratada, de modo que, conforme a lo establece la Ley 1480 de 2011, asumirá la garantía de 10 años por temas estructurales y 1 año por temas de acabados.

En el eventual caso que las obras contratadas requieran la contratación e instalación de equipos eléctricos o electrónicos, EL CONTRATISTA deberá otorgar al CONTRATANTE una garantía sobre los equipos por el mismo término que otorga el productor para tales efectos,



**IVAN POSADA  
ARQUITECTO Eu.**

siempre que esta no sea menor a un año, caso en el cual el periodo de garantía por este equipo será por el término de un año desde la entrega de la obra.

**DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Toda controversia o diferencia que surja entre las partes, por concepto de la celebración, interpretación, ejecución o terminación de este Contrato, que no puedan ser resueltas de común acuerdo entre las partes o mediante procedimientos de arreglo directo, tales como la conciliación, serán dirimidas por un Tribunal de Arbitramento, el cual se sujetará a las disposiciones legales vigentes sobre el Arbitramento de acuerdo con las siguientes reglas:

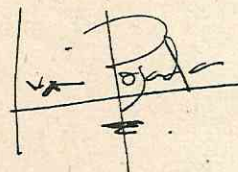
- La organización interna del Arbitramento se regirá por las normas previstas del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín.
- El tribunal será compuesto por un único árbitro designado por la Cámara de Comercio de Medellín y la sede de arbitramento será la ciudad de Medellín.
- Su fallo será en Derecho.

Para constancia se firma el presente contrato en dos originales el 11 de mayo por parte de quienes en él intervienen:



-----  
**JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**

Juan Camilo Aristizábal Muñoz  
Cédula No 71.787.561 de Med.  
EL CONTRATANTE



-----  
**IVAN MAURICIO POSADA CORREA**

Cédula No 98.543.584  
EL CONTRATISTA

|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ACTA DE LIQUIDACIÓN</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

|                                       |                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FECHA</b>                          | 11/12/2019                                                                                                                                                           |
| <b>PROYECTO</b>                       | Obras civiles CENTRO DE NEGOCIOS DEL SUR                                                                                                                             |
| <b>CONTRATO N°</b>                    | Terraza verde costado sur Centro de Negocios del Sur                                                                                                                 |
| <b>CONTRATISTA</b>                    | ARQUITECTO IVAN POSADA                                                                                                                                               |
| <b>OBJETO DEL CONTRATO</b>            | Obras civiles, Remodelación y adecuación terraza verde de acuerdo con presupuesto y cantidades adjuntas de acuerdo a Planos y diseños entregados por el propietario. |
| <b>CONTRATANTE</b>                    | JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS                                                                                                                                     |
| <b>INTERVENTOR</b>                    | CONINTEC S.A.S                                                                                                                                                       |
| <b>VALOR CONTRATO</b>                 | \$ 210,587,248                                                                                                                                                       |
| <b>ADICIÓN</b>                        | \$ 46,030,349                                                                                                                                                        |
| <b>FECHA DE INICIO</b>                | 11 de mayo de 2019                                                                                                                                                   |
| <b>DURACIÓN INICIAL DEL CONTRATO:</b> | 52 DÍAS CALENDARIO                                                                                                                                                   |
| <b>DURACIÓN REAL DEL CONTRATO:</b>    | 143 DÍAS CALENDARIO                                                                                                                                                  |
| <b>FECHA DE TERMINACIÓN</b>           | 13/09/2019                                                                                                                                                           |

El día 11 de MAYO de 2019 **JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS** celebró el contrato para la ejecución de LA OBRAS CIVIL, REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN TERRAZA VERDE, estableciendo como valor final del contrato la suma de M/L **(\$254.959.797)**, y un plazo inicial de 143 días calendario, contados a partir de la firma DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS del acta de iniciación, adicionando el plazo y adicionado su valor.



|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ACTA DE LIQUIDACIÓN</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

a. A continuación, se relaciona el balance financiero del contrato, así:

| ITEM                       | VALOR          | LETRA                                                                                                          |
|----------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VALOR INICIAL DEL CONTRATO | \$ 210,587,248 | Doscientos diez millones quinientos ochenta y siete mil doscientos cuarenta y ocho pesos M/L                   |
| VALOR EN ADICION APROBADO  | \$ 46.030.349  | Cuarenta y seis millones cero treinta mil trescientos cuarenta y nueve. M/L                                    |
| VALOR TOTAL EJECUTADO      | \$ 254.959.797 | Doscientos cincuenta y cuatro millones novecientos cincuenta y nueve mil setecientos noventa y siete pesos M/L |

Que durante la ejecución del contrato se generaron los siguientes pagos:

| FECHA     | %            | VALOR          |
|-----------|--------------|----------------|
| 23-may-19 | 30%          | \$ 63,176,174  |
| 20-jun-19 | 20%          | \$ 42,117,450  |
| 5-jul-19  | 30%          | \$ 63,176,174  |
| PENDIENTE | 20%          | \$ 40,459,650  |
| PENDIENTE | adicional    | \$ 46,030,349  |
|           | <b>TOTAL</b> | \$ 254,959,797 |

PARA TENER EN CUENTA.

b. Según contrato; “El plazo de entrega de las obras descritas en la cláusula anterior será de 52 días calendario contados a partir del pago del 11 de mayo de 2019, y hasta el 02 de julio del mismo año. Si vencido el término pactado, no se ha cumplido con la entrega a satisfacción y en su totalidad de los servicios objeto de este contrato, las partes acuerdan aplicar una penalidad del 20% del valor de la contraprestación, la cual se

|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ACTA DE LIQUIDACIÓN</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

impondrá al CONTRATISTA sin que ello implique la renuncia a la ejecución del contrato o la reclamación de la indemnización por los perjuicios causados”.

Esta cláusula, es evidente que no se cumplió en el actual contrato, según fecha pactada de entrega por parte del CONTRATISTA, el manifiesta que, si fue sustentado por él a tiempo, por inconvenientes encontrados durante la ejecución de obra, por tal razón, se vieron afectados también los pagos por parte del CONTRATANTE y no se cumplieron a cabalidad.

- c. Según contrato; “Todas las modificaciones, sobre cantidades de obras, diseños y especificaciones de materiales, solicitadas por el CONTRATANTE que generen incremento costos y gastos directos e indirectos del mobiliario a ser intervenido y/o suministrado, y que no se encontraban previsto en el diseño original de instalación, serán pactadas entre las partes antes de su ejecución y así los términos o tiempos de entrega acorde a las modificaciones efectuadas”.

Se puede evidenciar que muchas de las actividades adicionales que se ejecutaron, generaron un sobre costo en el presupuesto de la obra civil, esto presenta muchas inconformidades, donde se pudo apreciar omisiones con respecto a actividades que ya se habían previsto por las partes, desde el inicio del contrato, siendo estas presentadas con omisiones o sin cantidad y fueron presentadas como adicionales, teniendo claro desde antes de firmar el contrato, que se debían tomar en cuenta con cada uno de sus procesos y cantidades.



|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ACTA DE LIQUIDACIÓN</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

A continuación, se nombran los ítems NO aprobados:

| ACTIVIDADES A DESCONTAR                                                                                                                    |              |        |               |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|---------------|-------------------------|
| Demolición, filetes y apertura de vano para puerta de emergencia                                                                           | GL           | 1.0    | \$ 420,000.00 | \$ 420,000.00           |
| Protección de pisos en zona lobby + baños                                                                                                  | m2           | 35.00  | \$ 4,400.00   | \$ 154,000.00           |
| Suministro e instalación y vaciado cañuelas                                                                                                | ml           | 30.8   | \$ 42,448.00  | \$ 1,308,671.69         |
| PREPARACION MORTERO PULIDO A PIEDRA PARA ACABADO TERRAZA 60%                                                                               | M2           | 93.00  | \$ 15,000.00  | \$ 1,395,000.00         |
| VARIOS Y TRASIEGOS DENTRO DEL EDIFICIO ( DOBLES) Y TRASPORTE                                                                               | un           | 800.00 | \$ 500.00     | \$ 400,000.00           |
| <b>IMPERMEABILIZACIONES SISTEMA manto granuado asfáltico doble capa</b>                                                                    |              |        |               |                         |
| IMPERMEABILIZACIONES SISTEMA GEOMEMBRANA PVC DEMOLICIONES Y JARDINERAS                                                                     | m2           | 15.0   | \$ 91,501.00  | \$ 1,372,515.00         |
| Medias cañas de impermeabilización exterior, en terraza zona de equipos .                                                                  | ml           | 84.46  | \$ 52,286.00  | \$ 4,416,075.56         |
| IMPERMEABILIZACION Y REPARACIONES EN COLUMNAS Y MURO FACHADA                                                                               | M2           | 3.00   | \$ 91,501.00  | \$ 274,503.00           |
| Emboquillado en parte superior e inferior de desagües de 3/4" para restaurante en terraza verde.                                           | un           | 4.00   | \$ 26,143.00  | \$ 104,572.00           |
| Emboquillado en parte superior e inferior de desagües de 2" para baños en terraza verde.                                                   | un           | 9.00   | \$ 26,143.00  | \$ 235,287.00           |
| Emboquillado en parte superior e inferior de desagües de 4" para pérgola nueva en terraza verde.                                           | un           | 15.00  | \$ 26,143.00  | \$ 392,145.00           |
| Mantenimiento sy reparaciones varias antes de vaciado morteros por humedades inferiores                                                    | GL           | 10.00  | \$ 91,501.00  | \$ 915,010.00           |
|                                                                                                                                            | <b>TOTAL</b> |        |               | <b>\$ 6,795,097.56</b>  |
| Frescas para muros y techo en superboard baños, para aislamiento térmico                                                                   | m2           | 85.50  | \$ 12,500.00  | \$ 1,068,750.00         |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PUERTA UNA ALA PARA ACCESO AIRES TERRAZA- BISAGRAS-BASTIDO LATERAL                                             | 1,00X0,95    | 1.0    | \$ 825,000.00 | \$ 825,000.00           |
| Pintura Fachada Koraza muros en superboard para baños, segunda mano de pintura con tono en referencia a ladrillo gran formato color beige. | m2           | 20.16  | \$ 12,000.00  | \$ 241,920.00           |
| Rejillas de piso para baños y desagües de pérgola terraza                                                                                  | un           | 13.00  | \$ 45,000.00  | \$ 585,000.00           |
| CANCELACION SALIDA AGUAS LLUVIAS EN REUBICACION CA                                                                                         | UN           | 5.00   | \$ 90,000     | \$ 450,000              |
| SALIDA AGUAS LLUVIAS EN REUBICACION CAÑUELAS                                                                                               | UN           | 7.00   | \$ 105,000    | \$ 735,000              |
| TUBERIA PVC-SANITARIA 4 REUBICACION A RED                                                                                                  | ML           | 28.00  | \$ 33,500.00  | \$ 938,000.00           |
|                                                                                                                                            |              |        | <b>TOTAL</b>  | <b>\$ 15,316,439.25</b> |

|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | ACTA DE LIQUIDACIÓN |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

Asumiendo el CONTRATANTE que las demás actividades expuestas como adicionales, fueron aprobadas con sus respectivas cantidades de obra verificadas por Interventoria, por un valor total de \$46,030,349 incluyendo AIU+iva

|                              |  |         |      | CONTRATISTA             | APROBADAS               |
|------------------------------|--|---------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b> |  |         |      | <b>\$ 57,080,203.46</b> | <b>\$ 38,821,244.21</b> |
|                              |  | Adm.    | 12%  | \$ 6,849,624.41         | \$ 4,658,549.31         |
|                              |  | Impr.   | 3.0% | \$ 1,712,406.10         | \$ 1,164,637.33         |
|                              |  | Uti.    | 3.0% | \$ 1,712,406.10         | \$ 1,164,637.33         |
|                              |  | IVA/Uti | 19%  | \$ 325,357.16           | \$ 221,281.09           |
| <b>TOTAL GENERAL</b>         |  |         |      | <b>\$ 67,679,997.24</b> | <b>\$ 46,030,349.26</b> |

#### ACUERDAN:

**PRIMERO.** El contratista se compromete a presentar facturas pendientes de pagos, según los valores presentados el día 11 de diciembre del 2019 por la Interventoria y el gestor de propiedades de JCA del presente contrato (20% Contrato + ADICIONALES).

**SEGUNDO.** El contratista descontará del pago (\$ 42,117,449) 20% pendiente por pagar las siguientes actividades, quedando esta factura por un valor de (\$40,459,649)

| DESCUENTOS                                                              |     |       |    |            |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|-------|----|------------|----------------------|
| Enchape cerámico blanco 30 x 20 hasta 2,4de altura DE Aprox \$22.000 m3 | M2  | 24.00 | \$ | -22,200.00 | \$ -532,800.00       |
| VENTANA CELOSÍA FIJA SISTEMA 3831 ALUMINIO:                             | UN  | -1.0  | \$ | 400,000.00 | \$ -400,000.00       |
| Suministro e Instalacion de Sanitario (Aanti)                           | und | -2.00 | \$ | 250,000.00 | \$ -500,000.00       |
| Espejo baños, vidro crudo viciado instalacion flotado según diseño      | m2  | -1.50 | \$ | 150,000.00 | \$ -225,000.00       |
| <b>TOTAL COSTOS DIRECTOS descuentos</b>                                 |     |       |    | <b>\$</b>  | <b>-1,657,800.00</b> |

**TERCERO.** El contratista manifiesta el deber verificar y presentar sus argumentos de los ítems que el considera no estar de acuerdo y que no fueron aprobados, para entrar a un mutuo acuerdo con el contratante.

**CUARTO.** No obstante haberse recibido a satisfacción la obra, bien o servicio objeto del contrato, el contratista no se exonera del cumplimiento de sus obligaciones, ni de garantizar



|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ACTA DE LIQUIDACIÓN</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

la calidad de la obra, bien o servicio y se revisará su correcto funcionamiento durante el período de vigencia de la garantía única de cumplimiento constituida por el contratista, en caso de que esto aplique. En este caso el CONTRATANTE por su cuenta dará solución a este tipo de situaciones que se presenten, y llegado al caso se le notificará y se hará llegar al CONTRATISTA la factura correspondiente a dichos perjuicios.

Para constancia se firma en la Ciudad de Medellín, el día 11 de DICIEMBRE de 2019.

Para constancia de lo anterior, firman la presente acta los que en ella intervinieron.

|                               |                               |                              |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                               |                               |                              |
| Gestor Propiedades JCA<br>CC: | Arquitecto Iván Posada<br>CC: | Interventoría de obra<br>CC: |

**IVAN POSADA  
ARQUITECTO Eu.**

**CONTRATO DE OBRA**  
**Coworking 303 Centro de Negocios del Sur**  
**Medellín- Antioquia -Colombia**

**1º. IDENTIFICACIÓN**

|                                |                                        |                     |
|--------------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| <b>CONTRATANTE</b>             | JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS ✓     |                     |
|                                | Nit: 901.037.795-5 /                   | Teléfono: 366 20 56 |
|                                | Dirección: Calle 10 sur 51 A 55 of 403 |                     |
| <b>REPRESENTANTE<br/>LEGAL</b> | Juan Camilo Aristizábal Muñoz          |                     |
|                                | Cédula: 71.787.561                     |                     |
| <b>OBRA</b>                    | Local 303 CNS coworking                |                     |

|                    |                                         |                     |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| <b>CONTRATISTA</b> | Iván Posada Arquitecto Eu               |                     |
|                    | Nit: 900.173.729-7                      | Teléfono: 266 17 15 |
|                    | Dirección Of: Cra 42 No 5 sur 46,       |                     |
|                    | Dirección Res: Cra 30 No 10-159 ap. 203 |                     |
|                    |                                         |                     |

**2º. DATOS DEL CONTRATO**

|                              |                                                                                                                                                                           |                                         |                    |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>OBJETO:</b>               | Obras civiles, Remodelación y adecuación local 303 coworking de acuerdo con presupuesto y cantidades adjuntas de acuerdo a Planos y diseños entregados por el propietario |                                         |                    |
| <b>ALCANCE:</b>              | Mobiliario, adecuaciones eléctricas, obras civiles, divisiones en vidrio entre otros                                                                                      |                                         |                    |
| <b>Fecha de inicio:</b>      | 11 de mayo de 2019                                                                                                                                                        | <b>Duración</b><br><b>60 días.</b>      |                    |
| <b>Fecha de terminación:</b> | 02 de julio de 2019                                                                                                                                                       | 52                                      | Días<br>calendario |
| <b>VALOR DEL CONTRATO</b>    | \$ 200.258.046                                                                                                                                                            | <b>Anticipo: 50%</b><br>\$100.129.023 ✓ |                    |

Entre los suscritos identificados como CONTRATANTE y CONTRATISTA de acuerdo con la información contenida en el numeral 1º. IDENTIFICACIÓN en el encabezado de este documento, se ha celebrado el contrato de construcción que consta de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO Y ALCANCE:** EL CONTRATISTA se obliga a realizar bajo su dirección y responsabilidad, a entera satisfacción del CONTRATANTE, las obras de

70.



**IVAN POSADA**  
**ARQUITECTO Eu.**

construcción, trabajos y demás actividades propias de la obra contratada, que se encuentra detallada en planos y diseños entregados por el propietario y que se anexan al presente contrato, y que se encuentra acordes al siguiente presupuesto:

| PRESUPUESTO OBRAS CIVILES COWORKING OF 303 |                                                                    |         |      |                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|------|--------------------------|
| Oficina 303 Centro de Negocios del Sur.    |                                                                    |         |      |                          |
| ITEM                                       | ACTIVIDAD                                                          |         |      |                          |
| <b>OBRAS CIVILES</b>                       |                                                                    |         |      |                          |
| 1.00                                       | PREELIMINARES                                                      |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 990,528.00               |
| 2.00                                       | PISOS Y Enchapes                                                   |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 1,415,000.00             |
| 3.00                                       | DRY WALL - MUROS Y CIELOS                                          |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 6,781,530.00             |
| 4.00                                       | PINTURA MUROS Y CIELOS                                             |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 5,511,597.63             |
| 11.00                                      | INSTALACIONES HIDRAULICAS E HIDROSANITARIAS.                       |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 1,133,600.00             |
| 12.00                                      | ELEMENTOS / APARATOS - BAÑOS Y COCINA                              |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 2,558,015.00             |
| 13.00                                      | VARIOS                                                             |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 2,110,700.00             |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 20,500,970.63            |
| <b>OBRAS CIVILES Y ACABADOS ESPECIALES</b> |                                                                    |         |      |                          |
| 3.00                                       | ENCHAPES ESPECIALES ACABADO DE MUROS ESPECIALES                    |         |      |                          |
|                                            | TAPETES PARA MUROS VERDES ARTIFICIALES                             | TOTAL   | \$   | 4,062,500.00             |
|                                            | ENCHAPES ESPECIALES ACABADO DE MUROS ESPECIALES, PUERTAS Y CABINAS | TOTAL   | \$   | 7,147,339.92             |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 11,209,839.92            |
| <b>CARPINTERIA MUEBLES DE OFICINA</b>      |                                                                    |         |      |                          |
| 5.00                                       | CARPINTERIA DE MADERA y MUEBLES MODULARES                          |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 52,061,941.63            |
| <b>OBRAS CIVILES METALICAS Y VIDRIOS</b>   |                                                                    |         |      |                          |
| 6.00                                       | CARPINTERIA DE VIDRIO MONTAJE Y DESMONTE - ACERO INOXIDABLE        |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 19,967,346.50            |
| <b>SILLAS</b>                              |                                                                    |         |      |                          |
| 7.00                                       | SILLAS                                                             |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 19,602,902.37            |
| <b>OBRAS CIVILES ELECTRICAS</b>            |                                                                    |         |      |                          |
| 9.00                                       | INSTALACIONES ELECTRICAS E ILUMINACION                             |         |      |                          |
|                                            | INSTALACIONES ELECTRICAS                                           | TOTAL   | \$   | 30,651,278.00            |
|                                            | ILUMINACION                                                        | TOTAL   | \$   | 14,900,084.00            |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | 45,551,362.00            |
| <b>OBRAS CIVILES AIRE ACONDICIONADO</b>    |                                                                    |         |      |                          |
| 10.00                                      | AIRE ACONDICIONADO                                                 |         |      |                          |
|                                            |                                                                    | TOTAL   | \$   | -                        |
| <b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>               |                                                                    |         |      | <b>\$ 168,894,363.05</b> |
|                                            |                                                                    | Adm.    | 12%  | \$ 20,267,323.57         |
|                                            |                                                                    | Impr.   | 3.0% | \$ 5,066,830.89          |
|                                            |                                                                    | Uti.    | 3.0% | \$ 5,066,830.89          |
|                                            |                                                                    | IVA/Uti | 19%  | \$ 962,697.87            |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                       |                                                                    |         |      | <b>\$ 200,258,046.26</b> |

**SEGUNDA. PLAZO.** El plazo de entrega de las obras descritas en la cláusula anterior será de 52 días calendario contados a partir del pago del 11 de mayo de 2019, y hasta el 02 de julio del mismo año. ✓

Si vencido el término pactado, no se ha cumplido con la entrega a satisfacción y en su totalidad de los servicios objeto de este contrato, las partes acuerdan aplicar una penalidad del 20% del valor de la contraprestación, la cual se impondrá al CONTRATISTA sin que ello implique la renuncia a la ejecución del contrato o la reclamación de la indemnización por los perjuicios causados.

**TERCERA. CONTRAPRESTACIÓN:** El CONTRATANTE se obliga a pagarle al CONTRATISTA una contraprestación en dinero equivalente a doscientos millones



**IVAN POSADA  
ARQUITECTO Eu.**

doscientos cincuenta y ocho mil cuarenta y seis pesos ml (\$200.258.046) conforme se detalla a continuación:

*según mejoras  
de avances.*

- 50% del precio el cual será pagado de forma anticipada con la suscripción del presente contrato. / *Mayo 23.*
- El 15% del precio pactado una vez a los 15 días de haberse iniciado las obras. / *Junio 15.*
- El 15% del precio pactado una vez a los 30 días de haberse iniciado las obras. / *Julio 2*
- El 20% faltante del precio pactado, el cual será pagado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de recibo a satisfacción de las obras y la entrega de la cuenta de cobro emitida por El CONTRATISTA. /

El valor por pagar será cancelado por el CONTRATANTE en la cuenta corriente o de ahorros que para tales fines defina el contratista en el acto de suscripción del presente acuerdo.

**PARÁGRAFO:** El CONTRATISTA declara expresamente que en su propuesta tuvo en cuenta, todas las condiciones bajo las cuales se ejecutarán los trabajos, por lo tanto, incluyó todos los costos directos e indirectos, así como los imprevistos normales y su propia utilidad, de manera que, los precios aquí detallados tienen validez contractual durante toda la ejecución del contrato y/o sus adiciones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todas las modificaciones, sobre cantidades de obras, diseños y especificaciones de materiales, solicitadas por el CONTRATANTE que generen incremento costos y gastos directos e indirectos del mobiliario a ser intervenido y/o suministrado, y que no se encontraban previsto en el diseño original de instalación, serán pactadas entre las partes antes de su ejecución y así los términos o tiempos de entrega acorde a las modificaciones efectuadas.

Los acuerdos a que se lleguen entre CONTRATANTE y CONTRATISTA para la adiciones y modificaciones del alcance pactado deberán consignarse en un otro sí.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Se aclara que la Retención en la fuente por contratos de construcción es del 2 %, estipulado en tabla de retenciones en la fuente en Colombia

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las condiciones de este contrato prevalecen sobre cualquier condición presentada en la cotización o cualquier documento anterior, salvo que las partes expresamente hayan determinado lo contrario y ello conste por escrito.

**CUARTA. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** EL CONTRATISTA tendrá las siguientes obligaciones especiales:

- (i) EL CONTRATISTA se obliga a ejecutar los trabajos de acuerdo con las cantidades de obra, especificaciones, precios, plazos y condiciones detalladas, conocidas y

*ja.*



**IVAN POSADA  
ARQUITECTO Eu.**

aprobadas por el CONTRATANTE, para la elaboración del trabajo previsto. EL CONTRATANTE se reserva el derecho a rechazar cualquier parte de la obra o del material que no esté acorde con las especificaciones del contrato.

- (ii) Teniendo en cuenta que todo el personal del CONTRATISTA será de su exclusiva responsabilidad, los empleados deberán estar afiliados a un sistema de salud, pensiones y riesgos profesionales de los vigentes en el país. Así mismo, deberá mantenerse al día por concepto de pago de salarios, prestaciones sociales y obligaciones parafiscales. El CONTRATISTA se obliga a mantener indemne al CONTRATANTE por cualquier reclamación que se presente por estos conceptos.
- (iii) El CONTRATISTA y su personal deberán cumplir las normas de presentación, comportamiento, horarios y determinaciones administrativas señaladas por la Ley y reglamento de la Copropiedad Horizontal en la que estén localizadas las instalaciones del CONTRATANTE. El incumplimiento reiterado por parte de cualquier empleado, dependiente o subcontratista del CONTRATISTA de la presente obligación se entenderá como incumplimiento del contrato por parte del CONTRATISTA.
- (iv) Mantener aseado y en excelentes condiciones higiénicas todas las áreas del CONTRATANTE que el CONTRATISTA y/o sus sub-contratistas, deban ocupar para el desarrollo de su actividad.
- (v) El CONTRATISTA no podrá sacar a las zonas comunes sus basuras o materiales sobrantes, excepto en el momento establecido y en los sitios establecidos por el CONTRATANTE para la recolección.
- (vi) Presentar y mantener vigentes las garantías solicitadas dentro del presente contrato. La no contratación de pólizas de acuerdo con lo establecido en la cláusula de GARANTÍAS no exonera al CONTRATISTA de su obligación de indemnizar al CONTRATANTE por todos los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato.
- (vii) Permitir el acceso y la inspección a las obras, así como brindar las facilidades necesarias y usuales en este tipo de obras, a los empleados de EL CONTRATANTE.
- (viii) Utilizar en la obra, mano de obra de óptima calidad, que garantice los trabajos y las obras en las condiciones establecidas
- (ix) Contratar por su cuenta el personal que se requiera en número, calidad y condiciones que garanticen la correcta ejecución de los trabajos y el cumplimiento con el programa de trabajo establecido y que hace parte de la presente Contrato.
- (x) Obtener la aprobación de EL CONTRATANTE de los materiales a instalar para la ejecución de los trabajos.

20-



(xi) Entregar la obra en el plazo pactado

**QUINTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:**

- (i) Pagar al CONTRATISTA, las sumas acordadas en los plazos acordados.
- (ii) Suministrar oportuna y completamente al CONTRATISTA la información relativa a las directrices administrativas y a las normas determinadas para la ejecución de los trabajos en las áreas del CONTRATANTE.

**SEXTA. INDEPENDENCIA DE LAS PARTES.** El CONTRATANTE no contrae vínculo laboral con ninguno de los trabajadores que emplee el CONTRATISTA para su ejecución, careciendo por tanto de facultades para aplicarles procesos disciplinarios e imponerles sanciones.

Así mismo, entre el CONTRATANTE y el CONTRATISTA no existirá vínculo comercial distinto al convenido en este contrato, y en consecuencia no se configura, en virtud de tal aceptación, una sociedad de hecho, ni ninguna se constituirá en agente comercial, ni en representante legal, especial o general, de la otra.

**SÉPTIMA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN:** El CONTRATISTA no podrá, sin autorización previa, expresa y escrita del CONTRATANTE, ceder total ni parcialmente este contrato.

**OCTAVA. INTERVENTORÍA.** El CONTRATANTE verificará el cumplimiento del contrato con un interventor que será su representante y actuará como intermediario entre él y EL CONTRATISTA. Entre sus funciones estará, verificar el adecuado desarrollo del contrato, y las demás que son inherentes a esta clase de encargos. Sus observaciones y recomendaciones serán formuladas por escrito y deberán ser acatadas por el CONTRATANTE, dentro del plazo que para cada caso se determine.

El CONTRATISTA deberá permitir al CONTRATANTE la verificación de la calidad de las materias primas que serán empleadas para la ejecución de los trabajos objeto del contrato, con el fin de establecer que las mismas correspondan a las especificaciones técnicas pactadas.

**NOVENA. PERMISOS Y LICENCIAS.** Todos los trámites y gastos relacionados con permisos y/o licencias requeridas por el CONTRATISTA para la ejecución del presente contrato correrán por su cuenta.

**DÉCIMA. TERMINACIÓN:** EL CONTRATANTE, sin perjuicio de lo indicado anteriormente podrá terminar la presente Contrato sin requerimiento previo y sin derecho a indemnización por alguna de las siguientes causas:



- (i) Por el incumplimiento por parte de EL CONTRATISTA de alguna de las obligaciones contraídas para este Contrato, EL CONTRATANTE podrá descontar de las cuentas pendientes a su favor el valor de los perjuicios o indemnizaciones a que haya lugar.
- (ii) De común acuerdo entre las partes.
- (iii) Por terminación unilateral injustificada por parte del CONTRATANTE. En este evento se pagará a EL CONTRATISTA las obras y sumas ejecutadas y adeudadas y recibidas a satisfacción del contratante y hasta el momento no disputado y pendientes de pago, para lo cual será necesario suscribir un acta de liquidación.

**DÉCIMA PRIMERA. GARANTÍAS Y RESPONSABILIDAD.** El CONTRATISTA acepta que las obras contratadas serán efectuadas por su cuenta y riesgos, y, por tanto, asumirá la responsabilidad de todo perjuicio causado en ejecución de estas.

El CONTRATISTA que deberá mantener indemne al CONTRATANTE frente a las acciones, reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza derivadas de daños y/o perjuicios causados a propiedades o a la vida o integridad personal de terceros, o del CONTRATANTE, incluyendo las de cualquiera de los empleados, agentes o subcontratistas del CONTRATANTE que surjan como consecuencia directa o indirecta de actos, hechos u omisiones del CONTRATISTA en la ejecución del presente contrato.

El CONTRATISTA se obliga a su vez a asumir la responsabilidad respecto de la estabilidad estructural y acabados de la obra contratada, de modo que, conforme a lo establece la Ley 1480 de 2011, asumirá la garantía de 10 años por temas estructurales y 1 año por temas de acabados.

En el eventual caso que las obras contratadas requieran la contratación e instalación de equipos eléctricos o electrónicos, EL CONTRATISTA deberá otorgar al CONTRATANTE una garantía sobre los equipos por el mismo término que otorga el productor para tales efectos, siempre que esta no sea menor a un año, caso en el cual el periodo de garantía por este equipo será por el término de un año desde la entrega de la obra.

**DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Toda controversia o diferencia que surja entre las partes, por concepto de la celebración, interpretación, ejecución o terminación de este Contrato, que no puedan ser resueltas de común acuerdo entre las partes o mediante procedimientos de arreglo directo, tales como la conciliación, serán dirimidas por un Tribunal de Arbitramento, el cual se sujetará a las disposiciones legales vigentes sobre el Arbitramento de acuerdo con las siguientes reglas:



**IVAN POSADA  
ARQUITECTO Eu.**

- La organización interna del Arbitramento se regirá por las normas previstas del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín.
- El tribunal será compuesto por un único árbitro designado por la Cámara de Comercio de Medellín y la sede de arbitramento será la ciudad de Medellín.
- Su fallo será en Derecho.

Para constancia se firma el presente contrato en dos originales el 11 de mayo por parte de quienes en él intervienen:

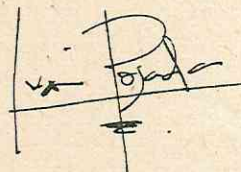


-----  
**JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**

Juan Camilo Aristizábal Muñoz

Cédula No 71.787.561 de Med.

EL CONTRATANTE



-----  
**IVAN MAURICIO POSADA CORREA**

Cédula No 98.543.584

EL CONTRATISTA



**Empresa:** JCA SOLUCIONES INMO **Nit:** 901037795  
**Usuario:** Monica Alexandra Ortiz Marin

**23 de Mayo de 2019 4:16:03 PM**  
**Dirección IP:** 181.143.105.194

Su última entrada a la Sucursal Virtual Empresas fue el: jueves, 23 de mayo de 2019 - 2:39 PM



## Consulta del Detalle de la Transacción

Encabezado

Detalle

Verificación

Confirmación

**Bancolombia NIT 890903938-8**

JCA INVESTMENTS

**NIT:** 901039220

**FECHA:** 23/05/2019

|                                      |                                                   |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Entidad de la Cuenta</b>          | BANCOLOMBIA                                       |
| <b>Cuenta Beneficiario</b>           | 69394807851                                       |
| <b>Identificación Beneficiario</b>   | 900173729                                         |
| <b>Tipo de Identificación</b>        | 3                                                 |
| <b>Nombre del Beneficiario</b>       | IVAN POSADA ARQUIT                                |
| <b>Tipo de Producto</b>              | Ahorros                                           |
| <b>Tipo de Transacción</b>           | 37                                                |
| <b>Valor</b>                         | 100,129,023.00                                    |
| <b>Oficina de Entrega</b>            | 0                                                 |
| <b>Referencia</b>                    |                                                   |
| <b>Lugar de Pago</b>                 |                                                   |
| <b>Número de Fax</b>                 |                                                   |
| <b>Fecha Aplicación</b>              | 2019/05/23                                        |
| <b>E-mail</b>                        |                                                   |
| <b>Identificación del Autorizado</b> |                                                   |
| <b>Estado del Pago:</b>              | ABONADO EN BANCOLOMBIA,<br>PROVENIENTE DE CLIENTE |
| <b>Pago enviado por</b>              | JCA SOLUCIONES INMO                               |

[Regresar](#)



**Empresa:** JCA SOLUCIONES INMO **Nit:** 901037795  
**Usuario:** MAYERLY ANDREA VILLA QUINTERO

**21 de Junio de 2019 8:47:27 AM**  
**Dirección IP:** 181.143.105.194

Su última entrada a la Sucursal Virtual Empresas fue el: viernes, 21 de junio de 2019 - 7:40 AM



## Consulta del Detalle de la Transacción

Encabezado

**Detalle**

Verificación

Confirmación

### Bancolombia NIT 890903938-8

JCA INVESTMENTS

**NIT:** 901039220

**FECHA:** 21/06/2019

|                                      |                                                   |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Entidad de la Cuenta</b>          | BANCOLOMBIA                                       |
| <b>Cuenta Beneficiario</b>           | 69394807851                                       |
| <b>Identificación Beneficiario</b>   | 900173729                                         |
| <b>Tipo de Identificación</b>        | 3                                                 |
| <b>Nombre del Beneficiario</b>       | IVAN POSADA ARQUIT                                |
| <b>Tipo de Producto</b>              | Ahorros                                           |
| <b>Tipo de Transacción</b>           | 37                                                |
| <b>Valor</b>                         | 30,038,707.00                                     |
| <b>Oficina de Entrega</b>            | 0                                                 |
| <b>Referencia</b>                    |                                                   |
| <b>Lugar de Pago</b>                 |                                                   |
| <b>Número de Fax</b>                 |                                                   |
| <b>Fecha Aplicación</b>              | 2019/06/20                                        |
| <b>E-mail</b>                        |                                                   |
| <b>Identificación del Autorizado</b> |                                                   |
| <b>Estado del Pago:</b>              | ABONADO EN BANCOLOMBIA,<br>PROVENIENTE DE CLIENTE |
| <b>Pago enviado por</b>              | JCA SOLUCIONES INMO                               |

[Regresar](#)



**Empresa:** JCA SOLUCIONES INMO **Nit:** 901037795 \\  
**Usuario:** MAYERLY ANDREA VILLA QUINTERO

**6 de Julio de 2019 10:54:48 AM**  
**Dirección IP:** 181.143.105.194

Su última entrada a la Sucursal Virtual Empresas fue el: viernes, 05 de julio de 2019 - 2:14 PM

## Consulta del Detalle de la Transacción



Encabezado

Detalle

Verificación

Confirmación

**Bancolombia NIT 890903938-8**

JCA INVESTMENTS

**NIT:** 901039220**FECHA:** 06/07/2019

|                                      |                                                   |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Entidad de la Cuenta</b>          | BANCOLOMBIA                                       |
| <b>Cuenta Beneficiario</b>           | 69394807851                                       |
| <b>Identificación Beneficiario</b>   | 900173729                                         |
| <b>Tipo de Identificación</b>        | 3                                                 |
| <b>Nombre del Beneficiario</b>       | IVAN POSADA ARQUIT                                |
| <b>Tipo de Producto</b>              | Ahorros                                           |
| <b>Tipo de Transacción</b>           | 37                                                |
| <b>Valor</b>                         | 30,038,706.00                                     |
| <b>Oficina de Entrega</b>            | 0                                                 |
| <b>Referencia</b>                    |                                                   |
| <b>Lugar de Pago</b>                 |                                                   |
| <b>Número de Fax</b>                 |                                                   |
| <b>Fecha Aplicación</b>              | 2019/07/05                                        |
| <b>E-mail</b>                        |                                                   |
| <b>Identificación del Autorizado</b> |                                                   |
| <b>Estado del Pago:</b>              | ABONADO EN BANCOLOMBIA,<br>PROVENIENTE DE CLIENTE |
| <b>Pago enviado por</b>              | JCA SOLUCIONES INMO                               |

[Regresar](#)



**Empresa:** JCA SOLUCIONES INMO **Nit:** 901037795  
**Usuario:** Sergio Andres Maya Garcia

**31 de Agosto de 2019 9:34:09 AM**  
**Dirección IP:** 181.143.105.194

Su última entrada a la Sucursal Virtual Empresas fue el: sábado, 31 de agosto de 2019 - 7:38 AM



## Consulta del Detalle de la Transacción

Encabezado

Detalle

Verificación

Confirmación

**Bancolombia NIT 890903938-8**

JCA SOLUCIONES INMO

**NIT:** 901037795

**FECHA:** 31/08/2019

|                                      |                                                   |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Entidad de la Cuenta</b>          | BANCOLOMBIA                                       |
| <b>Cuenta Beneficiario</b>           | 69394807851                                       |
| <b>Identificación Beneficiario</b>   | 900173729                                         |
| <b>Tipo de Identificación</b>        | 3                                                 |
| <b>Nombre del Beneficiario</b>       | IVAN POSADA ARQUIT                                |
| <b>Tipo de Producto</b>              | Ahorros                                           |
| <b>Tipo de Transacción</b>           | 37                                                |
| <b>Valor</b>                         | 40,051,609.00                                     |
| <b>Oficina de Entrega</b>            | 0                                                 |
| <b>Referencia</b>                    |                                                   |
| <b>Lugar de Pago</b>                 |                                                   |
| <b>Número de Fax</b>                 |                                                   |
| <b>Fecha Aplicación</b>              | 2019/08/31                                        |
| <b>E-mail</b>                        |                                                   |
| <b>Identificación del Autorizado</b> |                                                   |
| <b>Estado del Pago:</b>              | ABONADO EN BANCOLOMBIA,<br>PROVENIENTE DE CLIENTE |

**Regresar**



Medellín, 26 de septiembre de 2019

**CUENTA DE COBRO No. IP2**

IVAN POSADA ARQUITECTO EU

NIT: 900173729-7

**DEBE A:**

JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS

NIT: 901037795-5

El valor de \$759.000 (Setecientos cincuenta y nueve mil pesos)

Por concepto de: Traslado de 3 puntos de difusión de aire (incluye traslado de cuelgas, cortes de ducto en lamina galvanizada y reconexiones)

NOTA: Favor consignar a la cuenta Corriente No. 85070288324 de Bancolombia a nombre de JCA Soluciones Inmobiliarias SAS

---

Sergio Andrés Maya Garcia  
Gestor de Propiedades  
JCA Soluciones Inmobiliarias SAS

**JCA CONTABILIZADO**  
18/03/070





Factura de Venta N° 1128  
Fecha de Expedición 2019-09-17  
Plazo 15  
Fecha de Vencimiento 2019-10-02



139

CUFE: 789f7c13f8ed527289ce3c11fc67f0ea09b97de9

Documento oficial de autorización de numeración de facturación  
18762013699470 del 2019-03-28 al 2020-09-28 Autoriza del 1 al 10000

RESPONSABLE DE IVA

### AIRENET SOLUCIONES EN AIRE ACONDICIONADO S.A.S

Dirección CL 10 52 A 18 IN 128  
Nit 900671570-1  
Teléfono 3612781  
Email contabilidad1@airenet.com.co

Ciudad MEDELLIN - COLOMBIA  
Celular

### JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS

Dirección CL 10 SUR 51 A 55 CENTRO DE NEGOCIOS DEL SUR  
Código OF 4  
Nit/Cédula 901037795  
Contacto 901037795-5  
Email  
Vendedor atencionalcliente@jcasolucionesinmobiliarias.com  
01-FERNANDO ISAZA RESTREPO

Teléfono 3662056  
Ciudad MEDELLIN  
Celular  
Doc Ref 000001128  
Ord. Compra

| REFERENCIA | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                 | UBICA | UND | CANT | PRECIO UNITARIO | % DCTO | % IVA | % RTE | % IMP CON | % INDC | IPO CON | VALOR      |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|------|-----------------|--------|-------|-------|-----------|--------|---------|------------|
| 99WP0005   | Traslado de 3 puntos de difusión de aire (incluye traslados de cuelgas, cortes de ducto en lámina galvanizada y reconexiones). Autoriza Paola López Molina. |       | UND | 1,00 | 660.000,00      | 0      | 19    | 4     | 0         | 0      | 0       | 660.000,00 |

MTD CORRECTIVO

FAVOR CONSIGNAR BANCOLOMBIA CTA CTE 61116351638  
Enviar a contabilidad1@airenet.com.co

FCG → 1728  
Rte → 26.400  
Vp → 759.000

Valor Letras:  
SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS CON CERO  
CENTAVOS\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Valor Bruto          | 660.000,00 |
| Descuento            | 0,00       |
| Subtotal             | 660.000,00 |
| IVA                  | 125.400,00 |
| Rte Fte              | 26.400,00  |
| Reteiva              | 0,00       |
| Impuesto al Consumo  | 0,00       |
| Industria y Comercio | 0,00       |
| IpoConsumo           | 0,00       |
| Valor Total          | 759.000,00 |

Favor consignar en la cuenta corriente Bancolombia No 61116351638 a nombre de Airenet S.A.S.



SOLUCIONES INMOBILIARIAS  
NIT. 901.037.795/5  
18/09/2019



|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ACTA DE LIQUIDACIÓN</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

|                                       |                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FECHA</b>                          | 11/12/2019                                                                                                                                                                 |
| <b>PROYECTO</b>                       | Obras civiles CENTRO DE NEGOCIOS DEL SUR                                                                                                                                   |
| <b>CONTRATO N°</b>                    | COWORKING 303 CNS                                                                                                                                                          |
| <b>CONTRATISTA</b>                    | ARQUITECTO IVAN POSADA                                                                                                                                                     |
| <b>OBJETO DEL CONTRATO</b>            | Obras civiles, Remodelación y adecuación local 303 coworking de acuerdo con presupuesto y cantidades adjuntas de acuerdo a Planos y diseños entregados por el propietario. |
| <b>CONTRATANTE</b>                    | JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS                                                                                                                                           |
| <b>INTERVENTOR</b>                    | CONINTEC S.A.S                                                                                                                                                             |
| <b>VALOR CONTRATO</b>                 | \$ 200.258.046                                                                                                                                                             |
| <b>ADICIÓN 1</b>                      | \$15.656.072                                                                                                                                                               |
| <b>FECHA DE INICIO</b>                | 11 de mayo de 2019                                                                                                                                                         |
| <b>DURACIÓN INICIAL DEL CONTRATO:</b> | 52 DÍAS CALENDARIO                                                                                                                                                         |
| <b>DURACIÓN REAL DEL CONTRATO:</b>    | 73 DÍAS CALENDARIO                                                                                                                                                         |
| <b>FECHA DE TERMINACIÓN</b>           | 23/07/2019                                                                                                                                                                 |

El día 11 de MAYO de 2019 **JCA SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS** celebró el contrato para la ejecución de LA OBRAS CIVIL, REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN LOCAL 303 COWORKING, estableciendo como valor final del contrato la suma de DOSCIENTOS QUINCE MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS M/L (**\$215.914.118**), y un plazo inicial de 73 días calendario, contados a partir de la firma del acta de iniciación, adicionando el plazo y adicionado su valor.



|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ACTA DE LIQUIDACIÓN</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

a. A continuación, se relaciona el balance financiero del contrato, así:

| ITEM                       | VALOR          | LETRA                                                                         |
|----------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| VALOR INICIAL DEL CONTRATO | \$ 200.258.046 | Doscientos millones doscientos cincuenta y ocho mil cero cuarenta y seis M/L  |
| VALOR EN ADICION APROBADO  | \$ 15.656.072  | Quince millones seiscientos cincuenta y seis mil cero setenta y dos pesos M/L |
| VALOR TOTAL EJECUTADO      | \$ 215.914.118 | Doscientos quince millones novecientos catorce mil ciento dieciocho pesos M/L |

Que durante la ejecución del contrato se generaron los siguientes pagos:

| FECHA     | %            | VALOR                 |
|-----------|--------------|-----------------------|
| 23-may-19 | 50%          | \$ 100,129,023        |
| 15-jun-19 | 15%          | \$ 30,038,706         |
| 2-jul-19  | 15%          | \$ 30,038,706         |
| 31-ago-19 | 20%          | \$ 40,051,609         |
| PENDIENTE | -            | \$ 15,656,072         |
|           | <b>TOTAL</b> | <b>\$ 215,914,116</b> |

PARA TENER EN CUENTA.

b. El CONTRATANTE, manifiesta no estar de acuerdo con el pago de las obras por administración del aire acondicionado (AIRENET) y de la UPS, las cuales son parte de las actividades propuestas en el presente contrato y no fueron administradas según los requerimientos establecidos desde el inicio por el CONTRATANTE, presentando una serie de inconvenientes durante la ejecución de ambas, teniendo que interferir personal de la empresa JCA con este proveedor (AIRENET) para solucionar las dificultades presentadas; además no quedando a satisfacción durante la entrega, debido a que no se cumplió el diseño planteado del aire acondicionado y se evidenció que el CONTRATISTA no realizó corrección previa a su entrega final, a esto EL

|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ACTA DE LIQUIDACIÓN</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

CONTRATANTE, debió acudir a la empresa AIRENET y solicitar de su parte modificación del sistema.

- c. Según contrato; “El plazo de entrega de las obras descritas en la cláusula anterior será de 52 días calendario contados a partir del pago del 11 de mayo de 2019, y hasta el 02 de julio del mismo año. Si vencido el término pactado, no se ha cumplido con la entrega a satisfacción y en su totalidad de los servicios objeto de este contrato, las partes acuerdan aplicar una penalidad del 20% del valor de la contraprestación, la cual se impondrá al CONTRATISTA sin que ello implique la renuncia a la ejecución del contrato o la reclamación de la indemnización por los perjuicios causados”.

Esta cláusula, es evidente que no se cumplió en el actual contrato, ya que las fechas pactadas de entrega por parte del CONTRATISTA, sustentados en avances de obra, con intentos de entregas el día 11 de julio del 2019, el día 19 de julio del 2019, no siendo recibidas a satisfacción, por tal razón se vieron afectados también los pagos por parte del CONTRATANTE y no se cumplieron a cabalidad.

- d. Según contrato; “Todas las modificaciones, sobre cantidades de obras, diseños y especificaciones de materiales, solicitadas por el CONTRATANTE que generen incremento en costos y gastos directos e indirectos del mobiliario a ser intervenido y/o suministrado, y que no se encontraban previsto en el diseño original de instalación, serán pactadas entre las partes antes de su ejecución y así los términos o tiempos de entrega acorde a las modificaciones efectuadas”.

Durante la ejecución de la obra se presentaron unas actividades adicionales las cuales fueron aprobadas, únicamente, las sustentadas en su momento por el CONTRATISTA, dejándose claro, que las que no fueron concertadas entre las partes y no fueron tomadas en cuenta en el anteproyecto y a su vez en el presupuesto inicial, con el previo conocimiento de lo que se iba ejecutar, NO se realizara su respectivo pago; A continuación, se definen las actividades anteriormente nombradas.



|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | ACTA DE LIQUIDACIÓN |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

| ACTIVIDADES A DESCONTAR EN ADICIONALES                                 |            |       |               |                        |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------|------------------------|
| Protecciones y cerramientos POLISOMBRAS provisionales 304              | gl         | 1.00  | \$ 90,000.00  | \$ 90,000.00           |
| botada de escombros demolición de muro mamaposteria local 3            | gl         | 1.00  | \$ 300,000.00 | \$ 300,000.00          |
| Proteccion de Pisos y plastico protector - 4 veces, recepcion , varios | m2         | 240.0 | \$ 4,400.00   | \$ 1,056,000.00        |
| Proteccion de Pisos y plastico protector                               | m2         | 30.0  | \$ 4,400.00   | \$ 132,000.00          |
| INSTALACION UPS                                                        | PERJUICIOS | 20%   | \$ 3,351,828  | \$ 2,681,462           |
|                                                                        |            |       | <b>TOTAL</b>  | <b>\$ 4,259,462.00</b> |

Asumiendo el CONTRATANTE que las demás actividades expuestas como adicionales, fueron aprobadas con sus respectivas cantidades de obra verificadas por Interventoria, por un valor total de \$15.656.072 incluyendo AIU+iva

|                              |          |      |  | CONTRATISTA             | APROBADA                |
|------------------------------|----------|------|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b> |          |      |  | <b>\$ 17,463,538.52</b> | <b>\$ 13,204,075.72</b> |
|                              | Adm.     | 12%  |  | \$ 2,095,624.62         | \$ 1,584,489.09         |
|                              | Impr.    | 3.0% |  | \$ 523,906.16           | \$ 396,122.27           |
|                              | Util.    | 3.0% |  | \$ 523,906.16           | \$ 396,122.27           |
|                              | IVA/Util | 19%  |  | \$ 99,542.17            | \$ 75,263.23            |
| <b>TOTAL GENERAL</b>         |          |      |  | <b>\$ 20,706,517.62</b> | <b>\$ 15,656,072.58</b> |

#### ACUERDAN:

**PRIMERO.** El contratista se compromete a presentar facturas pendientes de pagos, según los valores presentados el día 11 de diciembre del 2019 por la Interventoria y el gestor de propiedades de JCA del presente contrato (ADICIONALES).

**SEGUNDO.** El contratista manifiesta que debe verificar y presentar sus argumentos de los ítems y de la administración, las cuales no fueron aprobadas, para entrar a un mutuo acuerdo con el contratante.

**TERCERO.** No obstante haberse recibido a satisfacción la obra, bien o servicio objeto del contrato, el contratista no se exonera del cumplimiento de sus obligaciones, ni de garantizar la calidad de la obra, bien o servicio y se revisará su correcto funcionamiento durante el período de vigencia de la garantía única de cumplimiento constituida por el contratista, en caso de que esto aplique. En este caso el CONTRATANTE por su cuenta dará solución a

|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ACTA DE LIQUIDACIÓN</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

este tipo de situaciones que se presenten, y llegado al caso por garantías, se le notificará y se le hará llegar al CONTRATISTA la factura correspondiente a dichos perjuicios.

Para constancia se firma en la Ciudad de Medellín, el día 11 de DICIEMBRE de 2019.

Para constancia de lo anterior, firman la presente acta los que en ella intervinieron.

|                               |                               |                              |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                               |                               |                              |
| Gestor Propiedades JCA<br>CC: | Arquitecto Iván Posada<br>CC: | Interventoría de obra<br>CC: |