

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Lunes 27 de Marzo del 2023

HORA: 2:57:56 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 5 archivos suscritos a nombre de; OSCAR FERNANDO BETANCUR GARCIA, con el radicado; 202200048, correo electrónico registrado; corporativo@garciamaya.co, dirigidos al JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivos Cargados
ContestaciondemandaCFC202200048.pdf
Prueba11.pdf
Prueba12.pdf
Prueba13.pdf
Prueba14.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230327145821-RJC-13747

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

En su Despacho

RADICACIÓN: 170014003001 2022 00048 00
NATURALEZA: VERBAL – INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
DEMANDANTE: LEANDRO MAURICIO DUARTE MEDINA
ANGELA MARÍA GONZÁLEZ ECHEVERRY
DEMANDADA: CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.S.
ASUNTO: CONTESTACIÓN A DEMANDA

ÓSCAR FERNANDO BETANCUR GARCÍA, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.053.813.335, domiciliado en Manizales (Caldas), con Tarjeta Profesional No. 273.966 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la sociedad **CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.S. antes CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A** (en adelante “**CFC**”), identificada con NIT. 810.002.455-5, me dirijo muy respetuosamente al Despacho para presentar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**.

I. OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACIÓN

- Con auto del 23 de enero de 2023, el Despacho resolvió el recurso de reposición que había interpuesto en representación de CFC en contra del auto admisorio de la demanda.
- La providencia fue notificada por estado del 24 de febrero de 2023.
- Mediante dicha providencia, el Despacho determinó no reponer el auto admisorio de la demanda.

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

- En consecuencia, a partir de la ejecutoria de esa providencia, reinició el término de traslado de la contestación de la demanda, conforme lo establece el inciso 4 del artículo 118 del CGP.
- Por lo tanto, esta contestación es oportuna, porque me encuentro dentro del término de traslado para responder (20 días).

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

1. Al hecho "1":

"Mediante escritura pública No 6.494 del 24 de septiembre de 2019 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Manizales, mis representados adquirieron por compra a CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A., los siguientes bienes inmuebles:

*Apartamento Número 404
Parqueaderos Números 18 y 25.
Deposito Número 21" (Sic).*

No es cierto en la forma en la que lo señala la parte demandante. En primer lugar, los inmuebles no fueron vendidos con un contrato de compraventa, sino que su transferencia se produjo en el marco de un negocio fiduciario.

Los demandantes se vincularon al patrimonio autónomo **FAI ATÚA – MANIZALES** (en adelante el "**Fideicomiso**"), con el contrato de vinculación como beneficiario de área suscrito el 23 de agosto de 2018 con la Fiduciaria Credicorp Capital Fiduciaria S.A. En la misma fecha, los demandantes suscribieron la declaración de conocimiento comercial del Proyecto Atúa, actuando en la calidad de

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

“**Beneficiarios de Área**”. Al tratarse de un negocio fiduciario, la Fiduciaria Credicorp Capital Fiduciaria S.A. intervino en la operación como **FIDUCIARIO**, vocera y administradora del patrimonio autónomo **FAI ATÚA – MANIZALES**.

En el negocio fiduciario, **CFC intervino como fideicomitente desarrollador del proyecto inmobiliario denominado Atúa**, que se desarrolló en el inmueble de mayor extensión identificado con el No. 100-81523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el cual fue transferido al Fideicomiso.

Con el contrato de vinculación suscrito con la entidad fiduciaria, **los demandantes se vincularon al Fideicomiso para adquirir los inmuebles como beneficiarios de área** (no mediante una compraventa). Como quedó establecido en el contrato de vinculación:

*“(...) IV. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) como tal(es) al FIDEICOMISO, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) le(s) haga entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que LA FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO, le(s) efectúe la transferencia del derecho de dominio de la(s) misma(s) mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como responsable(s) de la comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO. (...)**”*

Asimismo, como se expresa en la Escritura Pública No. 6494 del 24 de septiembre de 2019 (en adelante la “**EP de Adquisición**”), otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Manizales, la transferencia de dominio de los inmuebles se realizó de esa manera:

*“(...) **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO. EL FIDEICOMISO**, por medio del*

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

*presente instrumento transfiere a **TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** a favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s) (en adelante los "INMUEBLES"): **APARTAMENTO NUMERO 404, PARQUEADERO LINEAL NUMERO 18 Y NUMERO 25 Y DEPOSITO NUMERO 21 QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO ATUA PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA URBANIZACION LA CAMELIA EN LA CARRERA 23B CALLES 69 Y 69A DE LA CIUDAD DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS (...)**"*

Por lo tanto, la parte demandante se equivoca por completo al afirmar que los inmuebles los "**adquirieron por compra**", cuando no se suscribió un contrato de compraventa.

En este caso, el negocio jurídico fiduciario que se celebró se encuentra regulado en el contrato de vinculación de los demandantes al Fideicomiso y la EP de Adquisición, que deja suficientemente claro que la transferencia de los inmuebles se realizó como beneficiarios de área y no por un contrato de compraventa.

2. Al hecho "2":

"A los referidos inmuebles les fueron asignados los folios de matrícula Nros 100-232532, 100-232588 y 100-232568 y las fichas catastrales de mayor extensión Nros 1-010-000000-9500820000000000 y 1-01-000000-9500810000000000." (Sic).

Es cierto. Así quedó descrito en la EP de Adquisición de la siguiente forma:

*"(...) **Inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 100-232532, 100-232588 y 100-232568 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con las fichas catastrales de mayor extensión números 10100000009500820000000000 y***

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

101000000950081000000000 (...)”.

3. Al hecho “3”:

“Conforme el objeto del contrato de compraventa consignado en la escritura pública No 6,494 de 24 de septiembre de 2019 de la notaria segunda de Manizales, y el reglamento de propiedad horizontal del edificio Atua escritura pública No 4.428 de julio 10 de 2019, las áreas correspondientes a los citados inmuebles son las siguientes:

*Apartamento No 404
área construida 107.89 M2
área privada 98.77 M2
área común 9.12 M2
Depósito No 21
área construida 2.11 M2
área privada 1.57 M2
área común 0,54 M2
Parqueadero lineal 18 y 25
área construida 24 M2
área privada 24 M2” (Sic).*

Me atengo a los instrumentos públicos. En todo caso, la parte demandante se equivoca nuevamente al calificar el negocio fiduciario con el que los demandantes adquirieron los inmuebles como un *“contrato de compraventa”*.

Como se expuso antes, los inmuebles no fueron escriturados en virtud de un contrato de compraventa, sino que su transferencia se dio en el marco de un negocio fiduciario y los demandantes los adquirieron a **“TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA”**.

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

4. Al hecho "4":

"Los compradores pagaron el precio total pactado por la compraventa de los tres (3) inmuebles, apartamento No 404, parqueadero lineal 18-25 y depósito No 21, por un monto de \$485.424.000,00 y se encuentran actualmente y desde el mes de septiembre de 2019, en posesión y tenencia de estos en calidad de propietarios" (Sic).

No es cierto en la forma en la que lo señala la parte demandante. Como no existió un contrato de compraventa, no se produjo el pago de un precio. Al tratarse de un negocio fiduciario, los demandantes realizaron los aportes al Fideicomiso por valor de **\$485.424.000**, según quedó establecido en la EP de Adquisición:

*"(...) **CLÁUSULA QUINTA. APORTES.** El valor total de los aportes que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obligó a efectuar al **FIDEICOMISO**, equivalen a la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$485.424.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que fue recibida por el **FIDEICOMISO** a su entera satisfacción (...)"*

Por lo tanto, se reitera que la operación no fue un contrato de "compraventa" de los inmuebles, sino que la transferencia se dio en el marco de un negocio fiduciario y los demandantes los adquirieron a "**TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** a favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**".

5. Al hecho "5":

"LIMITACION POR SERVIDUMBRE DE TRANSITO POR VIA DE HECHO SOBRE PARQUEADERO LINEAL 18-25:

Revisado el título traslativo de dominio mediante el cual "Construcciones CFC & asociados S.A." vende a Leandro Mauricio Duarte Medina y a Angela María González

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

Echeverry el parqueadero lineal número 18-25, no se encuentra que exista constituida servidumbre de tránsito sobre dicho parqueadero lineal 18-25 a favor del depósito No 25 propiedad del señor DONAHUE SHAUN PATRICK.” (Sic).

No es cierto en la forma en la que lo señala el demandante. Una vez más se reitera que no hubo ninguna venta de los inmuebles, sino que su transferencia se dio en el marco de un negocio fiduciario y los demandantes los adquirieron a **“TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA”**. Además, no es cierto que exista alguna servidumbre de hecho sobre el parqueadero lineal 18-25.

Como lo indicó CFC al dar respuesta el 15 de marzo de 2021, **“(…) el área total del parqueadero descrito, así como sus dimensiones, cumplen con la normativa de ordenamiento territorial vigente para la fecha de solicitud de licencia de urbanismo, y corresponde en diseño y ubicación a los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana de Manizales (...)**”, lo cual excluye por completo la existencia de la supuesta servidumbre de hecho que alega la parte demandante.

En realidad, con este planteamiento, **los demandantes pretenden desconocer el estricto cumplimiento que CFC realizó en la etapa precontractual y contractual del negocio celebrado.**

Primero, porque conforme al contrato de vinculación con la fiduciaria y la declaración de conocimiento comercial del Proyecto Atúa, del 23 de agosto de 2018, **los beneficiarios de área tuvieron conocimiento detallado de todos los elementos y especificaciones de los bienes que iban a adquirir.**

Segundo, los demandantes pretenden desconocer abiertamente que recibieron a conformidad los inmuebles, lo que se demuestra con el acta de entrega suscrita el 30 de septiembre de 2019.

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

Además, como quedó consignado en la EP de Adquisición, los demandantes declararon de forma expresa que:

“(…) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (…).”

Precisamente por esta conformidad, los demandantes renunciaron expresamente al ejercicio de la acción resolutoria, pues recibieron los inmuebles a su entera satisfacción, **lo cual ahora pretenden desconocer con esta demanda:**

“(…) Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (…).”

CLÁUSULA SEXTA: EL FIDEICOMITENTE, a la fecha, hace entrega real y material de los INMUEBLES al BENEFICIARIO DE ÁREA, los cuales declara recibidos a su entera satisfacción (…)

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante la forma de entrega aquí pactada EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (…).”

Así, a) **no es cierto que exista una servidumbre de hecho;** b) **los adquirentes conocían las especificaciones y características de los inmuebles, incluyendo el parqueadero lineal y las zonas comunes y de tránsito adyacentes descritas en**

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

los planos del Proyecto, y c) recibieron a satisfacción los inmuebles al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Motivo por el cual lo reclamado con esta demanda carece por completo de sustento.

6. Al hecho "6":

"La única servidumbre escritural que pesa sobre el parqueadero lineal 18-25, corresponde a una franja de 20 cms de conformidad con el plano, únicamente para la instalación de duplicadores de parqueo a favor del parqueadero 19-24."
(Sic).

Me atengo al contenido de la EP de Adquisición, conforme a lo contestado en el hecho anterior.

7. Al hecho "7".

"Sin embargo se observa que para acceder al depósito No 25. necesariamente hay que transitar sobre el parqueadero lineal 18-25 propiedad de mis representados."
(Sic).

No es cierto. Como se expresó antes, a) **no es cierto que exista una servidumbre de hecho;** b) **los adquirentes conocían las especificaciones y características de los inmuebles, incluyendo el parqueadero lineal y las zonas comunes y de tránsito adyacentes descritas en los planos del Proyecto,** y c) **recibieron a satisfacción los inmuebles al momento de la entrega y escrituración de los mismos.** Motivo por el cual lo reclamado con esta demanda carece por completo de sustento.

8. Al hecho "8".

"Esta circunstancia genera detrimento patrimonial sobre la propiedad inmueble de

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

los demandantes, como quiera que el valor de su parqueadero lineal 18-25 padece rebaja de precio y no cumple con las expectativas para las cuales fue comprado como cuerpo cierto libre de la servidumbre de tránsito de hecho que pesa sobre el, toda vez que dicha servidumbre no consta ni en la escritura pública de compraventa ni en los reglamentos de propiedad horizontal.” (Sic).

No es cierto. Los inmuebles se transfirieron a los beneficiarios de área cumpliendo con sus especificaciones. Además, fueron recibidos a entera satisfacción por estos, que conocían sobre sus características desde la vinculación al Fideicomiso. Como quedó consignado en la EP de Adquisición, los demandantes declararon de forma expresa que:

“(…) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuando a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (...)”.

Sumado a lo anterior, no existe ningún detrimento patrimonial ya que los bienes recibidos por los beneficiarios de área corresponden a su “**localización, linderos, dimensiones, especificaciones**”.

Como se expresó antes, a) **no es cierto que exista una servidumbre de hecho;** b) **los adquirentes conocían las especificaciones y características de los inmuebles, incluyendo el parqueadero lineal y las zonas comunes y de tránsito adyacentes descritas en los planos del Proyecto,** y c) **recibieron a satisfacción los inmuebles al momento de la entrega y escrituración de los mismos.** Motivo por el cual lo reclamado con esta demanda carece por completo de sustento.

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

9. Al hecho "9".

"Se advierte que tal circunstancia, de no constar la existencia de la referida servidumbre de tránsito en la correspondiente escritura pública de compraventa de los inmuebles objeto de la presente demanda, no implica que no exista dicha servidumbre de tránsito, pues en la realidad para acceder al depósito No 25 obligatoriamente hay que transitar sobre el parqueadero lineal 18-25." (Sic).

No es cierto. Como se expresó antes, a) **no es cierto que exista una servidumbre de hecho**; b) **los adquirentes conocían las especificaciones y características de los inmuebles, incluyendo el parqueadero lineal y las zonas comunes y de tránsito adyacentes descritas en los planos del Proyecto**, y c) **recibieron a satisfacción los inmuebles al momento de la entrega y escrituración de los mismos**. Motivo por el cual lo reclamado con esta demanda carece por completo de sustento.

10. Al hecho "10".

"Esta situación de hecho, ha sido advertida claramente a la parte demandada, habida cuenta las consecuencias jurídicas en el tiempo que deberán ser padecidas por los demandantes en detrimento de sus derechos patrimoniales." (Sic).

No es un hecho sino un alegato jurídico que carece de sustento.

11. Al hecho "11".

"La afectación negativa patrimonial se refleja no solo sobre los derechos reales al uso, usufructo y precio del parqueadero lineal 18-25, sino sobre el valor integral de la propiedad de los inmuebles adquiridos, como quiera que el precio comercial de la eventual venta de los mismos, se verá disminuida en el precio por causa de la servidumbre de tránsito de hecho que pesa sobre el parqueadero lineal 18-25" (Sic).

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

No es un hecho sino un alegato jurídico que carece de sustento.

12. Al hecho "12".

"La servidumbre de tránsito de hecho que pesa sobre el parqueadero lineal No 18-25 propiedad de los demandantes, constituye incumplimiento del contrato de compraventa de bienes inmuebles a cargo de la parte demandada." (Sic).

No es cierto. Una vez más se reitera que no hubo ninguna venta de los inmuebles, sino que su transferencia se dio en el marco de un negocio fiduciario y los demandantes los adquirieron a "**TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA**". Además, no es cierto que exista alguna servidumbre de hecho sobre el parqueadero lineal 18-25.

Como lo indicó CFC al dar respuesta el 15 de marzo de 2021, "(...) **el área total del parqueadero descrito, así como sus dimensiones, cumplen con la normativa de ordenamiento territorial vigente para la fecha de solicitud de licencia de urbanismo, y corresponde en diseño y ubicación a los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana de Manizales (...)**", lo cual excluye por completo la existencia de la supuesta servidumbre de hecho que alega la parte demandante.

En realidad, con este planteamiento, **los demandantes pretenden desconocer el estricto cumplimiento que CFC realizó en la etapa precontractual y contractual.**

Primero, porque conforme al contrato de vinculación con la fiduciaria y la declaración de conocimiento comercial del Proyecto Atúa, del 23 de agosto de 2018, **los beneficiarios de área tuvieron conocimiento detallado de todos los elementos y especificaciones de los bienes que iban a adquirir.**

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

Segundo, los demandantes pretenden desconocer abiertamente que recibieron a conformidad los inmuebles, lo que se demuestra con el acta de entrega suscrita el 30 de septiembre de 2019. Como quedó consignado en la EP de Adquisición, en los demandantes declararon de forma expresa que:

“(...) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (...)”.

Precisamente por esta conformidad, los demandantes renunciaron expresamente al ejercicio de la acción resolutoria, pues recibieron los inmuebles a su entera satisfacción, **lo cual ahora pretenden desconocer con esta demanda:**

“(...) Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)”

CLÁUSULA SEXTA: EL FIDEICOMITENTE, a la fecha, hace entrega real y material de los INMUEBLES al BENEFICIARIO DE ÁREA, los cuales declara recibidos a su entera satisfacción (...)”

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante la forma de entrega aquí pactada EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)”

Así, a) **no es cierto que exista una servidumbre de hecho;** b) **los adquirentes**

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

conocían las especificaciones y características de los inmuebles, incluyendo el parqueadero lineal y las zonas comunes y de tránsito adyacentes descritas en los planos del Proyecto, y c) recibieron a satisfacción los inmuebles al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Motivo por el cual lo reclamado con esta demanda carece por completo de sustento, pues no existen ningún hecho de incumplimiento de CFC.

13. Al hecho "13".

"INCONSISTENCIAS AREAS PARQUEADERO LINEAL 18-25: El área adquirida y pagada por la compra del parqueadero lineal 18-25, y que consta en la escritura de compra y en la escritura de reglamento de propiedad horizontal ya citadas, es de 24 M2." (Sic)

Me atengo a los instrumentos públicos.

14. Al hecho "14".

"El texto del párrafo primero del artículo once, CUADRO DE AREAS GENERALES folio Aa 061275574 de la escritura 4.428 de julio 10 de 2019 de la Notaria Segunda de Manizales que corresponde a los reglamentos de la copropiedad horizontal edificio Atua, expresa:

"En las cotas tomadas para alindación de las unidades, se ha excluido el espesor de los muros perimetrales y los muros de fachada, ya que ellos son de propiedad común".

Me atengo a los instrumentos públicos. Como quedó consignado en la EP de Adquisición, los demandantes declararon de forma expresa que:

"(...) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuando a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (...)

Precisamente por esta conformidad, los demandantes renunciaron expresamente al ejercicio de la acción resolutoria, pues recibieron los inmuebles a su entera satisfacción, **lo cual ahora pretenden desconocer con esta demanda:**

"(...) Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)

CLÁUSULA SEXTA: EL FIDEICOMITENTE, a la fecha, hace entrega real y material de los INMUEBLES al BENEFICIARIO DE ÁREA, los cuales declara recibidos a su entera satisfacción (...)

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante la forma de entrega aquí pactada EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)

15. Al hecho "15".

"Sin embargo al hacer verificación en campo de las áreas de dicho parqueadero lineal 18-25, se encontró que el área libre, disponible para uso del mismo no corresponde a la comprada y pagada por los demandantes, en la medida en que faltan 26 cms, que corresponden al desplazamiento de la columna localizada entre los ejes 5 y D, hacia el interior del parqueadero No. 18". (Sic)

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

No es cierto. En realidad, el área disponible para el uso del parqueadero lineal No. 18-25 sí corresponde a la adquirida, lo cual podrá corroborar el Despacho directamente.

Además, como quedó consignado en la EP de Adquisición, los demandantes declararon de forma expresa que:

"(...) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuando a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (...)"

16. Al hecho "16".

"En los planos definitivos arquitectónicos y estructurales aprobados por la Curaduría Segunda de Manizales para el otorgamiento de la licencia de construcción del edificio ATUA, se aprecia que los elementos estructurales localizados en el eje 5 aledaños al parqueadero lineal 18-25, están perfectamente alineados con la cara externa del paramento y por fuera del interior del espacio libre del parqueo que tiene una dimensión entre ejes de 2.4 m." (Sic)

Me atengo al contenido de los planos aprobados. En todo caso, aclaro que los beneficiarios de área conocían a plenitud las dimensiones y características de los inmuebles, pues al momento de la vinculación, entrega y escrituración mostraron su plena aquiescencia.

17. Al hecho "17".

"Al realizar la verificación de área sobre el terreno, encontramos que la columna

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

localizada entre los ejes 5y D, está desplazada de su posición, ya que a diferencia de lo que aparece en los planos aprobados para el otorgamiento de la licencia de construcción, se encuentra por dentro del paramento del parqueadero lineal 18-25 disminuyendo el área libre del mismo yobstaculizando el acceso vehicular al parqueadero así como la obligada apertura de puerta del vehículo que se ubique en ese lugar.”(Sic)

No es cierto. La construcción se realizó conforme a las características y especificaciones de los inmuebles. En todo caso, aclaro que los beneficiarios de área conocían a plenitud las dimensiones y características de los inmuebles, pues al momento de la vinculación, entrega y escrituración mostraron su plena aquiescencia.

18. Al hecho “18”.

“A diferencia de los 2.4 M entre ejes libres que debe tener este parqueadero, solo se tiene 2:14 M libres al eje, ya que esta columna como ya se dijo, ingresa 26 cms en el área de parqueo en sentido transversal.”(Sic)

No es cierto. La construcción se realizó conforme a las características y especificaciones de los inmuebles. En todo caso, aclaro que los beneficiarios de área conocían a plenitud las dimensiones y características de los inmuebles, pues al momento de la vinculación, entrega y escrituración mostraron su plena aquiescencia.

19. Al hecho “19”.

“Existe reducción del área comprada de 24 M2 del parqueadero lineal 18-25, el cual está constituido por el parqueadero No 18 y el parqueadero No 25, pero opera unitariamente como unidad, y así fue vendido y comprado.”(Sic)

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

No es cierto. La construcción se realizó conforme a las características y especificaciones de los inmuebles. En todo caso, aclaro que los beneficiarios de área conocían a plenitud las dimensiones y características de los inmuebles, pues al momento de la vinculación, entrega y escrituración mostraron su plena aquiescencia. **Y, de nuevo, reitero que los demandantes adquirieron los bienes como beneficiarios de área y no en virtud de un contrato de compraventa.**

20. Al hecho "20".

"Los perjuicios derivados de tal reducción son constantes por el riesgo de accidente en contra de la integridad física de los usuarios y/o por daños a los vehículos que se ubiquen en dicho parqueadero lineal 18-25, ya que no existe capacidad de maniobrabilidad al abrir la puerta de un vehículo mediano o grande". (Sic)

No es cierto. La construcción se realizó conforme a las características y especificaciones de los inmuebles, por lo que no existe ningún riesgo o perjuicio frente a la integridad física de ninguna persona.

21. Al hecho "21".

"Con fecha 6 de mayo de 2021, CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A, por conducto de la abogada LILIANA PATRICIA MURIEL SERRANO, en calidad de apoderada general, respondió petición formulada por los demandantes, tendiente a obtener una solución conciliada entre las partes, sobre los incumplimientos de contrato de compraventa que ahora son materia de esta demanda." (Sic)

Es cierto.

22. Al hecho "22".

"La respuesta es negativa y se transcribe lo pertinente:

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

Punto 1. Niega que la columna de marras se encuentre desplazada.”(Sic)

Es cierto y se aclara porque, a diferencia de lo que sostiene la demandante, la construcción se realizó conforme a las características y especificaciones de los inmuebles.

23. Al hecho “23”.

“Al escrito de reclamación inicial, se anexó concepto técnico de profesional en arquitectura el cual da cuenta que, al hacer verificación en campo de las áreas de dichos parqueaderos se encontró que el área libre, disponible para uso del parqueadero lineal No 18-25 no corresponde a la comprada y pagada por los demandantes, en la medida en que faltan 26 cms, que corresponden al desplazamiento de la columna localizada entre los ejes 5 y D, hacia el interior del parqueadero No 18”

No es cierto. Primero, probatoriamente, el denominado “concepto técnico” no es un medio de prueba pericial, por lo tanto, no demuestra lo que pretende la parte demandante. **En realidad, el área disponible para el uso del parqueadero lineal No. 18-25 sí corresponde a la adquirida, lo cual podrá corroborar el Despacho directamente.**

Además, como quedó consignado en la EP de Adquisición, los demandantes declararon de forma expresa que:

“(…) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuando a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (...)

Precisamente por esta conformidad, los demandantes renunciaron expresamente al ejercicio de la acción resolutoria, pues recibieron los inmuebles a su entera satisfacción, **lo cual ahora pretenden desconocer con esta demanda:**

"(...) Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)

CLÁUSULA SEXTA: EL FIDEICOMITENTE, a la fecha, hace entrega real y material de los INMUEBLES al BENEFICIARIO DE ÁREA, los cuales declara recibidos a su entera satisfacción (...)

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante la forma de entrega aquí pactada EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)

24. Al hecho "24".

"CFC aduce en el punto 2 de su respuesta, que la columna en cuestión se requiere que exista como está dispuesta y construida para soportar las necesidades estructurales del proyecto, lo cual no es aceptado por mis poderdantes:"

Es cierto en lo que respondió CFC, pero el fragmento restante del hecho es una valoración personal de la demandante que no es un hecho. Los beneficiarios de área pretenden desconocer sus propios actos, sabiendo que declararon de forma expresa que:

"(...) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuando a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (...)”.

25. Al hecho “25”.

“La respuesta de la constructora contenida en el punto 3 de su escrito, no corresponde a la reclamación formulada. Veamos:

Punto 3. Afirma que el área total del parqueadero descrito y adquirido por sus poderdantes, así como sus dimensiones, cumplen con la normativa de ordenamiento territorial vigente para la fecha de solicitud de la licencia de urbanismo, y corresponde en diseño y ubicación a los planos arquitectónicos aprobados para la Propiedad Horizontal por la Curaduría Urbana, soportan las necesidades estructurales del proyecto. La ubicación de la columna estructural, necesaria en esa ubicación específica, no afecta la funcionalidad del parqueadero lineal 18-25. Subrayado fuera de texto.” (Sic)

No es cierto. La respuesta de CFC si correspondió a lo consultado, otra cosa distinta es que los demandantes estén en desacuerdo con la respuesta, lo cual en nada invalida lo expresado por CFC.

26. Al hecho “26”.

“Continuando con el análisis de la respuesta de CFC, no se trata de establecer si el área total del parqueadero descrito y adquirido por los demandantes, cumple con la normativa de ordenamiento territorial vigente.” (Sic)

No es cierto. Lo que no comprende la parte demandante es que, si los bienes

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

fueron construidos conforme a la regulación aplicable y estos fueron recibidos a conformidad por los beneficiarios de área, el reclamo que realizan con esta demanda carece de sustento.

27. Al hecho "27".

"Tampoco se trata de recavar inútilmente sobre si dicha área corresponde al diseño y ubicación de los planos arquitectónicos aprobados para la Propiedad Horizontal por la Curaduría Urbana, para que soporten las necesidades estructurales del proyecto." (Sic)

No es un hecho sino un planteamiento meramente retórico de la demandante.

Lo que no comprende la parte demandante es que, si los bienes fueron construidos conforme a la regulación aplicable y estos fueron recibidos a conformidad por los beneficiarios de área, el reclamo que realizan con esta demanda carece de sustento.

28. Al hecho "28".

"Si la columna debió desplazarse por dentro del área vendida a los demandantes porque así resultaron ser los requerimientos del proyecto edificado, la parte vendedora tenía y tiene la obligación de introducir los ajustes de área y precio en acuerdo con los compradores." (Sic)

No es cierto. En aras de no agotar con la precisión de que no hubo una venta sino un negocio fiduciario, **lo que desconoce la demandante con este hecho es que los beneficiarios de área recibieron los inmuebles conforme a sus especificaciones, a conformidad al momento de su escrituración y entrega.**

29. Al hecho "29".

"Una vez hecho lo anterior, ajuste de área y precio, debió dejarse a discreción de la

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

parte compradora la decisión de comprar ese u otro parqueadero..” (Sic)

No es cierto. La demandante insiste en desconocer con este hecho que los beneficiarios de área recibieron los inmuebles conforme a sus especificaciones y los recibieron a conformidad al momento de su escrituración y entrega.

30. Al hecho “30”.

“El que no se haya contemplado la construcción de una servidumbre, como lo aduce la constructora en su respuesta, punto 4 que se transcribe, no constituye excusa válida ni suficiente razón para que se exima del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, porque esa sola afirmación no excluye que se haya afectado el parqueadero lineal 18-25 con una servidumbre de tránsito, ya que obligadamente para acceder al depósito No 25 se tiene que transitar sobre dicho parqueadero.

Punto 4. Finalmente, agrega la respuesta, me permito informar que no se contempló la construcción de ninguna servidumbre referida al acceso del DEPOSITO 25, que se encuentra con acceso sobre áreas comunes esenciales del edificio, y no necesariamente a través del predio que menciona en su escrito y de propiedad de sus poderdantes. Subrayado fuera de texto.” (Sic)

No es un hecho sino un alegato de la demandante que discrepa de la respuesta fundada que brindó CFC. Como se expresó antes, a) **no es cierto que exista una servidumbre de hecho**; b) **los adquirentes conocían las especificaciones y características de los inmuebles, incluyendo el parqueadero lineal y las zonas comunes y de tránsito adyacentes descritas en los planos del Proyecto**, y c) **recibieron a satisfacción los inmuebles al momento de la entrega y escrituración de los mismos**. Motivo por el cual lo reclamado con esta demanda carece por completo de sustento.

31. Al hecho “31”.

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

“Con fecha 14 de septiembre de 2021, se realizó diligencia de conciliación como requisito de procedibilidad, ante el Centro de conciliación de la Fundación Liborio Mejía con sede en Manizales, a la cual fue legalmente convocada la sociedad CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A. Nit No 810 002 455-5, representada legalmente por FELIPE CALDERON URIBE identificado con cc No 10.237.578 de Manizales” (Sic).

Es cierta la celebración de la audiencia de conciliación.

32. Al hecho “32”.

“El resultado de dicha diligencia fue fallido, como quiera que la constructora CFC&Asociados mantuvo su posición negativa de reconocer incumplimiento de contrato de compraventa y por tanto no propuso formulas conciliatorias.” (Sic).

Es cierto en cuanto a que el resultado fue fallido por falta de acuerdo. Lo demás son valoraciones personales de la demandante, que desconoce el carácter confidencial de la audiencia de conciliación.

33. Al hecho “33”.

“En el curso de la fallida audiencia de conciliación, la CONSTRUCTORA CFC&ASOCIADOS, por conducto de su apoderada abogada LILIANA PATRICIA MURIEL SERRANO manifestó que tenían previsto la revisión de las líneas demarcatorias del parqueadero lineal 18-25, de modo que se aumentara el área en el costado izquierdo en unos centímetros.” (Sic).

Solicito excluir este hecho por ilícito, ya que las deliberaciones e intercambios entre las partes en desarrollo de una audiencia de conciliación son confidenciales.

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

34. Al hecho "34".

"Esta oferta de revisión de líneas demarcatorias no corresponde a lo exigido por mis representados, y no desvirtúa el incumplimiento de contrato de compraventa que se demanda." (Sic).

No es un hecho sino un alegato de la demandante.

35. Al hecho "35".

"No existe posibilidad cierta de adquirir por compra otro parqueadero lineal de 24 M2 en la sede del edificio Atua, y en caso de que existiera su valor comercial asciende a \$60.000.000,00." (Sic).

No es un hecho sino una elucubración de la demandante. Elucubración que carece de asidero porque no existe incumplimiento alguno de CFC y los beneficiarios de área recibieron a satisfacción los inmuebles.

36. Al hecho "36".

"Las afectaciones por servidumbre de tránsito de hecho y la inconsistencia de área que dificulta el parqueo sin riesgo de daño de un vehículo de regular tamaño, disminuyen ostensiblemente el precio comercial del parqueadero lineal 18-25." (Sic).

Nuevamente, no es un hecho sino una elucubración de la demandante. Elucubración que carece de asidero porque no existe incumplimiento alguno de CFC y los beneficiarios de área recibieron a satisfacción los inmuebles.

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

37. Al hecho "37".

"Dicha disminución de precio se estima en el 50%, lo que a la fecha arroja una pérdida de valor de \$30.000.000,00." (Sic).

Nuevamente, no es un hecho sino una elucubración de la demandante. Elucubración que carece de asidero porque no existe ninguna prueba técnica que demuestre esa supuesta "disminución", no existe incumplimiento alguno de CFC y los beneficiarios de área recibieron a satisfacción los inmuebles.

38. Al hecho "38".

"mis poderdantes tienen derecho a que se les paguen los perjuicios materiales y morales en la forma como se petitionará más adelante." (Sic).

No es cierto. Como se ha manifestado a lo largo de la presente respuesta, CFC no ha generado ningún tipo de incumplimiento, los adquirentes conocían las especificaciones y características de los inmuebles, incluyendo el parqueadero lineal y las zonas comunes y de tránsito adyacentes descritas en los planos del proyecto y recibieron a satisfacción los inmuebles al momento de la entrega y escrituración de estos. Motivo por el cual lo reclamado con esta demanda carece por completo de sustento.

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES

CFC se opone a la totalidad de las pretensiones de la demanda. Los reclamos formulados por los beneficiarios de área carecen de sustento factico y jurídico. Además, desconocen sus propios actos, declaraciones y conocimiento del proyecto. **En realidad, con la demanda pretenden un enriquecimiento sin causa.**

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Solicito respetuosamente al Despacho, se sirva declarar probadas las siguientes excepciones de mérito:

1. Excepción de falta de causa petendi de la demanda.

Esta excepción se basa en la falta de una causa válida que justifique la demanda presentada por los demandantes. En este caso, los beneficiarios de área conocían las especificaciones y características de los inmuebles, incluyendo el parqueadero lineal y las zonas comunes y de tránsito adyacentes descritas en los planos del Proyecto, y recibieron a satisfacción los inmuebles al momento de la entrega y escrituración de estos.

Por eso, la demanda se basa en una supuesta falta de conformidad con los inmuebles que en realidad no existe y frente a lo cual no hicieron reparo alguno los adquirentes. Sumado a lo anterior, no existe evidencia alguna que refute que los demandantes conocían a plenitud de las especificaciones y características de los inmuebles. Tampoco existe ninguna prueba que desmienta que recibieron los mismos a plena satisfacción. Menos existe prueba que refute la renuncia de los beneficiarios de área al ejercicio de la acción resolutoria.

Esta ausencia completa de pruebas que desmienta lo anterior, desvirtúa por completo la causa que da origen a esta demanda.

Sumado a lo anterior, la entrega a conformidad de los inmuebles desmiente por completo la existencia de supuestos “vicios ocultos” que no se conocían al momento de la entrega y escrituración. En este caso no existe evidencia alguna que demuestre lo contrario. En realidad, CFC cumplió a cabalidad con sus compromisos como

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

fideicomitente desarrollador, pues los inmuebles que los demandantes adquirieron como beneficiarios de área los recibieron a conformidad real y material.

En el presente caso, los adquirentes conocían a plenitud las especificaciones y características de los inmuebles, incluyendo el parqueadero lineal y las zonas comunes y de tránsito adyacentes descritas en los planos del Proyecto, y aceptaron estos términos al momento de la vinculación, entrega y escrituración pues correspondían a los bienes adquiridos. En otras palabras, **si los adquirentes estaban conscientes de las condiciones y características de los inmuebles desde el principio, y aun así decidieron adquirirlos y aceptarlos, el reclamo por esta vía carece de asidero.**

Como quedó consignado en la EP de Adquisición, los demandantes declararon de forma expresa que:

“(...) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuando a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (...)”.

Precisamente por esta conformidad, los demandantes renunciaron expresamente al ejercicio de la acción resolutoria, pues recibieron los inmuebles a su entera satisfacción, **lo cual ahora pretenden desconocer con esta demanda:**

“(...) Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)”

CLÁUSULA SEXTA: EL FIDEICOMITENTE, a la fecha, hace entrega real y

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

material de los **INMUEBLES** al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, los cuales declara recibidos a su entera satisfacción (...)

PARÁGRAFO CUARTO: *No obstante la forma de entrega aquí pactada EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)*”

Conforme a lo expresado por los beneficiarios de área al momento de la vinculación, escrituración y entrega de los inmuebles, hubo un conocimiento y cumplimiento previo de los deberes de información, que se concretaron en la entrega y recibo satisfactorio de los inmuebles.

En Colombia, **la condición resolutoria es un mecanismo legal que permite que una obligación o un contrato bilateral se resuelva en caso de incumplimiento de alguna de las partes**. En este caso, la declaración de los demandantes contenida en la EP de Adquisición implica que el beneficiario de área renunció expresamente a este mecanismo de forma incondicional, por el recibo a total satisfacción de los inmuebles.

Es importante destacar que esta disposición es una expresión de la autonomía de la voluntad, que permite a las partes de un contrato establecer las condiciones y términos que consideren convenientes para su relación jurídica. En este sentido, la cláusula contractual que renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega es válida y eficaz en tanto que se trata de una manifestación expresa de la voluntad de las partes, pues viene antecedida de una manifestación de conformidad de parte de los beneficiarios de área.

En conclusión, la demanda presentada carece por completo de causa petendi. Primero, porque CFC cumplió a cabalidad con los deberes de información y efectuó la escrituración y entrega de los inmuebles a los beneficiarios de área, contando con

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

la plena aquiescencia de estos. Segundo, no existe evidencia alguna que demuestre o refute que la entrega y recibo a satisfacción de los adquirentes no se produjo en debida forma. Todo lo contrario, existe una expresión afirmativa de la voluntad de los beneficiarios de área, en la que manifiestan su recibo a conformidad de los inmuebles. Tercero, debido al recibo a conformidad de los adquirentes, en la EP de Adquisición los beneficiarios de área declararon expresamente renunciar **“al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato”**. Con base en los anteriores argumentos, **solicito** al Despacho negar por completo las pretensiones de la demanda.

2. Renuncia de la acción resolutoria de los demandantes.

Como se abordó en la excepción anterior, existe una fuerte razón jurídica para negar las pretensiones de la demanda por supuesto incumplimiento contractual. En el presente asunto, los demandantes renunciaron expresamente a la condición resolutoria derivada de la escrituración y entrega, porque estaban conformes con los inmuebles, los cuales fueron recibidos a satisfacción.

Esta renuncia es completamente válida y su eficacia es incuestionable en la ley colombiana. Como lo señala el artículo 15 del Código Civil, **“podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida la renuncia”**. Es importante destacar que la autonomía de la voluntad es un principio fundamental del derecho contractual, lo que significa que las partes son libres de establecer los términos y condiciones que deseen en un contrato siempre y cuando estos no sean contrarios al orden público o a las leyes colombianas. Según lo ha expresado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹, **“(…) la concreción de potestades y la generación de obligaciones, por excelencia, deriva de los designios de cada individuo. En los siguientes términos lo plasmó la Corte:**

¹ Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Radicado No. 11001 31 03 042 2007 00067 01. Magistrada Ponente. Dra. Ruth Marina Díaz Rueda.

www.garciamayaco.com



MANIZALES

Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA

Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

“Como es suficientemente conocido, uno de los principios fundamentales que inspiran el Código Civil es el de la autonomía de la voluntad, conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos, con sujeción a las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia, principio éste que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el artículo 1602 del Código Civil que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados sino por su consentimiento mutuo o por causas legales” (Sent. Civ. de 17 de mayo de 1995, Exp. 4512)”

En este sentido, la cláusula en cuestión es un acuerdo válido entre las partes ya que es una expresión de satisfacción de los beneficiarios de área con los inmuebles que le fueron escriturados y entregados. En sentir de la Corte Suprema de Justicia²:

“(…) Relacionado con el tema, buen número de autores, nacionales y extranjeros, han dedicado importantes estudios a valorarlo y, con algunas variables, más de forma que de fondo, convergen en la procedencia de la renuncia a la condición resolutoria. (...)”

Como podrá evidenciar el Despacho en el Acta de entrega que suscribieron los demandantes, estos no realizaron salvedad alguna sobre las dimensiones físicas o de uso de los parqueaderos. En ningún caso hubo reparo o señalamiento alguno al respecto.

En consecuencia, la manifestación de los demandantes sobre la conformidad de la entrega guarda estrecha relación con la renuncia a la condición resolutoria que ahora están ejerciendo indebidamente con esta demanda. Frente a esta posibilidad, según

² Ídem.

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

lo expresado por la Corte Suprema de Justicia³, “(...) **la renuncia expresa o tácita de la potestad resolutoria, en línea de principio, no vulnera normas de aquel linaje, en la medida en que su prescindencia sólo implica desechar la posibilidad de terminar el contrato por una de tantas circunstancias que pueden conducir a ese fin, esto es, el incumplimiento de la prestación debida, determinación que atañe solo a los individuos que concurrieron a perfeccionar el acuerdo y, concretamente, a aquel que declina tal prerrogativa.** En consecuencia, las partes, con las limitaciones anunciadas, tienen el poder de decidir si se desprenden o no de la opción de reclamar la terminación del vínculo cuando no ha habido el acatamiento debido de los compromisos asumidos por una de ellas (...)”.

De tal manera, conforme a lo expresado por la Corte, los beneficiarios de área al declarar la renuncia de la condición resolutoria estaban comprometiéndose a no cuestionar las condiciones asociadas al disfrute y entrega de los inmuebles, lo que genera certidumbre y seguridad jurídica en la relación contractual. Pero, con la presentación de esta demanda, los adquirentes están defraudando ese compromiso contractual, yendo en contra de sus propias declaraciones contenidas en la EP de Adquisición.

Con esta demanda, los adquirentes están incumpliendo su compromiso contractual al presentar cuestionamientos contra las condiciones asociadas a la escrituración, disfrute y entrega de los inmuebles. Al firmar la EP de Adquisición, los adquirentes aceptaron las condiciones establecidas y renunciaron a su derecho de cuestionarlas en el futuro, porque estaban conformes con los bienes que fueron escriturados y entregados. Al presentar una demanda contra dichas condiciones sobre supuestos no ciertos, están defraudando su compromiso contractual y yendo en contra de sus propias declaraciones. Esto genera incertidumbre y falta de seguridad jurídica en la relación contractual, ya que los adquirentes no están cumpliendo con los términos que aceptaron previamente.

³ Ídem.

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

Adicionalmente, conforme al artículo 257 del CGP, “(...) **las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance probatorio señalado en el artículo 250 (...)**”. Esta regla probatoria implica que los beneficiarios de área no pueden cercenar el contenido de la EP de Adquisición, para desmarcarse de las declaraciones que hicieron.

Precisamente, como lo establece el artículo 250 del CGP, “**la prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato**”.

En este caso, es indiscutible que los demandantes renunciaron expresamente al ejercicio de la acción resolutoria, pues recibieron los inmuebles a su entera satisfacción, **lo cual ahora pretenden desconocer con esta demanda:**

“(...) Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)

CLÁUSULA SEXTA: EL FIDEICOMITENTE, a la fecha, hace entrega real y material de los INMUEBLES al BENEFICIARIO DE ÁREA, los cuales declara recibidos a su entera satisfacción (...)

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante la forma de entrega aquí pactada EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble (...)

Por lo tanto, conforme a las reglas probatorias previstas en los artículos 250 y 257 del CGP, la manifestación de voluntad de los adquirentes contenida en la EP de Adquisición es indivisible. Es decir, es una expresión genuina de la autonomía de la

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

voluntad de los beneficiarios de área, que no se puede fracturar, cercenar o romper. Por el contrario, como lo señala el artículo 250 del CGP, su valor probatorio, en lo que implica a este proceso, **“comprende aun lo meramente enunciativo”**, porque guarda una estrecha relación con el acto jurídico de transferencia de los inmuebles y las declaraciones previas de los beneficiarios de área. **En cualquier caso, la renuncia a la condición resolutoria es una manifestación de la voluntad de las partes y, por lo tanto, es completamente eficaz.**

En conclusión, la cláusula contractual que renuncia a la condición resolutoria contenida en la EP de Adquisición es completamente válida y eficaz en la ley colombiana. Al ser un acuerdo entre las partes, debe ser respetada y cumplida en los términos establecidos en la EP de Adquisición. **Su valor probatorio deriva de que esa manifestación es indivisible.** Por lo que cualquier cuestionamiento a su eficacia estaría en contra del principio de autonomía de la voluntad y de las reglas probatorias contenidas en los artículos 250 y 257 del CGP.

Con base en lo anterior, **solicito** comedidamente al Despacho negar las pretensiones de la demanda.

3. Desconocimiento de los actos propios de los demandantes.

La demanda está formulada en abierto desconocimiento de los actos propios de los demandantes. Primero, de forma inexplicable, están demandando el supuesto incumplimiento de un contrato de compraventa que no existe. Omiten de forma deliberada y completamente injustificada que adquirieron los inmuebles en virtud de un negocio fiduciario y no de un contrato de compraventa.

Como se explicó al responder a los hechos de la demanda, los demandantes se vincularon al Fideicomiso, con el contrato de vinculación suscrito el 23 de agosto de 2018 con la Fiduciaria Credicorp Capital Fiduciaria S.A. En la misma fecha, los demandantes suscribieron la declaración de conocimiento comercial del Proyecto

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

Atúa, actuando en la calidad de "**Beneficiarios de Área**", en el que expresaron conocer y aceptar:

"(...) 1. La existencia y localización del proyecto, de los inmuebles, de las zonas comunes, las especificaciones generales de la construcción, las etapas de desarrollo y los tiempos de garantía del proyecto.

2. La existencia y características arquitectónicas del (de los) tipo (s) de inmueble (s): Distribución arquitectónica, la discriminación de áreas y sus especificaciones. Los materiales de construcción y acabados de los bienes que conforman el proyecto, autorizando a la sociedad vendedora para que puedan ser modificados por otros de calidad equivalente según disponibilidad en el mercado. (...)"

Sumado a lo anterior, los beneficiarios de área recibieron información de los planos del proyecto, con las especificaciones de los inmuebles.

Al tratarse de un negocio fiduciario, la Fiduciaria Credicorp Capital Fiduciaria S.A. intervino en la operación como **FIDUCIARIO**, vocera y administradora del patrimonio autónomo **FAI ATÚA – MANIZALES**. Con el contrato de vinculación suscrito con la entidad fiduciaria, **los demandantes se vincularon al Fideicomiso para adquirir los inmuebles como beneficiarios de área** (no mediante una compraventa). Como quedó establecido en el contrato de vinculación:

*"(...) IV. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) como tal(es) al FIDEICOMISO, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) le(s) haga entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que LA FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO, le(s) efectúe la transferencia del derecho de dominio de la(s) misma(s) mediante***

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

escritura pública que igualmente irá suscrita por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como responsable(s) de la comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO. (...)”

En virtud de la vinculación, los beneficiarios de área tenían entero conocimiento de la operación que estaban efectuando, la cual correspondía a un negocio fiduciario y no a un contrato de compraventa. Del mismo modo, tenían conocimiento que la entrega material de los inmuebles se perfeccionaría **“mediante acta suscrita por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA”**.

Dicha acta se suscribió el 30 de septiembre de 2019, sin que los beneficiarios de área hayan efectuado reparo alguno frente a los parqueaderos.

Justamente, como se expresa en la **EP de Adquisición**, los demandantes declararon de forma expresa que:

“(...) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuando a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (...)”.

Por esta conformidad, los demandantes renunciaron expresamente al ejercicio de la acción resolutoria, pues recibieron los inmuebles a su entera satisfacción, **lo cual ahora pretenden desconocer con esta demanda**.

Conforme a lo expresado por los beneficiarios de área al momento de la vinculación, escrituración y entrega de los inmuebles, hubo un conocimiento y cumplimiento previo de los deberes de información, que se concretaron en la entrega y recibo satisfactorio de los inmuebles. **Razón por la cual la presente demanda evidencia**

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

un completo desconocimiento de los actos propios de los demandantes. Desde un desconocimiento frontal al tipo de negocio fiduciario que celebraron, como un absoluto desconocimiento de las declaraciones contenidas en la EP de Adquisición y en el acta de entrega de los inmuebles.

Todo lo anterior conduce, indefectiblemente, a negar las pretensiones de la demanda.

4. Cumplimiento de las obligaciones de CFC como fideicomitente desarrollador.

CFC cumplió a cabalidad con sus deberes, obligaciones y compromisos precontractuales, contractuales y poscontractuales con los beneficiarios de área. Primero, cumplió a cabalidad con los deberes de información con los adquirentes, a quienes les suministró toda la información requerida sobre los inmuebles al momento de la vinculación al Fideicomiso. Así lo demuestra las declaraciones contenidas en los actos de vinculación y los registros de entrega de los planos e información del proyecto a los beneficiarios de área.

En segundo lugar, la escrituración y entrega de los inmuebles se produjo en debida forma. Como consta en la EP de Adquisición, la transferencia de los inmuebles a título de beneficio de área se efectuó de forma satisfactoria. Así lo expresaron de forma inequívoca los demandantes al afirmar que.

“(...) EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuando a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) (...) por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto (...)”.

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

Sumado a lo anterior, CFC ha respondido a las solicitudes de los beneficiarios de área sobre sus reclamos frente al parqueadero lineal 18-25. Es decir, CFC ha satisfecho también sus compromisos poscontractuales. Así, mediante comunicación de 15 de marzo de 2021, CFC respondió a los beneficiarios de área señalándoles que:

“(…) el área total del parqueadero descrito, así como sus dimensiones, cumplen con la normativa vigente para la fecha de solicitud de licencia de urbanismo, y corresponde en diseño y ubicación a los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana de Manizales (…).”

Luego, en respuesta de 6 de mayo de 2021, CFC explicó a los beneficiarios de área que no existía ninguna afectación a los parqueaderos, pues estos correspondían a las especificaciones y características de los bienes construidos conforme a la regulación aplicable:

De tal forma, es indudable que CFC ha brindado un cumplimiento efectivo a las solicitudes de los demandantes. Desde el inicio de la vinculación al proyecto, durante su ejecución, escrituración y entrega de los inmuebles, y con atención de las comunicaciones de los demandantes, CFC ha cumplido plenamente con sus compromisos contractuales y legales.

Por lo tanto, **solicito comedidamente al Despacho negar por completo las pretensiones de la demanda, pues apuntan a una supuesta situación de incumplimiento de CFC que en realidad no existe.**

5. Ausencia de daño o perjuicio imputable a CFC.

Los demandantes reclaman la existencia de unos supuestos daños que en realidad no existen y no están probados. Como se expresó antes, no existe en este caso ningún incumplimiento de CFC. Por el contrario, los demandantes carecen de causa petendi y están actuando en abierta contradicción con sus propios actos. A diferencia

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

de lo que señalan los demandantes, no existe ningún acto antijurídico que haya generado daños o perjuicios a los demandantes.

En primer lugar, no existe ningún daño o perjuicio material, porque la vinculación, ejecución, escrituración y entrega de los inmuebles de efectuó con plena conformidad de los beneficiarios de área. Adicionalmente, los beneficiarios de área renunciaron expresamente a ejercer la condición resolutoria. Esto implica que es invariable el reclamo de daños y perjuicios cuando la acción principal fue renunciada.

En segundo lugar, no existe ningún daño inmaterial que se haya causado a los demandantes. El reclamo de daños morales es completamente vacuo, y la única explicación que pudiera existir para su formulación, es el afán de engrosar artificialmente las pretensiones de la demanda. No existe ni una sola evidencia que soporte de modo alguno dicha pretensión.

En este punto es necesario señalar que la demanda carece por completo de medios de prueba técnicos que avalen el reclamo de daños que han realizado los demandantes. Esto pone en evidencia la total falta de fundamentos de la demanda.

Por lo tanto, los demandantes no solo carecen de una causa petendi que sirva de sustento a sus pretensiones, sino que no existe ningún incumplimiento o daño que deba ser resarcido por CFC. Todo lo contrario, Las pretensiones de la demanda son inaccesibles, en la medida que el daño reclamado no existe y está por completo desprovisto de medios de prueba. Razón por la cual, **solicito** comedidamente al Despacho negar las pretensiones de la demanda.

6. Enriquecimiento sin causa de los demandantes.

Como se expuso en la excepción anterior, los supuestos daños y perjuicios reclamados por los demandantes en realidad no existen. Esto ejemplifica que con la presente demanda los demandantes no pretenden nada distinto a obtener un

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

enriquecimiento injusto o sin causa, a costa de CFC.

Todo apunta a que la demanda no tiene una intención legítima, sino que se trata de una estrategia para obtener beneficios económicos de manera injusta. De esta forma, la demanda es un acto de mala fe que busca aprovecharse de la situación de manera injusta.

Precisamente, el enriquecimiento injusto ocurre cuando una persona obtiene o pretende un beneficio económico a costa de otra persona sin una justificación legal o moral. En este caso, los demandantes están tratando de obtener una compensación económica en contra de CFC sin tener una causa petendi para ello, lo que constituye una forma de enriquecimiento injusto.

En el caso específico de la demanda presentada por los demandantes contra CFC, el enriquecimiento injusto deriva de la falta de sustento de la demanda, con la cual los demandantes están tratando de obtener un beneficio económico injustificado a costa de CFC. Ante esto, **solicito** comedidamente al Despacho negar por completo las pretensiones de la demanda.

7. Buena fe y cumplimiento de CFC.

En este caso, CFC actuó de buena fe al cumplir con todas las normas y regulaciones aplicables durante el proceso de transferencia de los inmuebles, desde la etapa precontractual, contractual y poscontractual.

La buena fe es un principio que requiere de una conducta honrada y leal por parte de todas las partes involucradas. A diferencia de los demandantes, CFC ha actuado con transparencia, honestidad y profesionalismo, informando desde el momento de la vinculación de forma clara a los beneficiarios de área sobre las condiciones y especificaciones del negocio y de los inmuebles. Asimismo, intervino en debida forma en la escrituración y entrega satisfactoria de los inmuebles a los beneficiarios

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

de área como fideicomitente desarrollador. Del mismo modo, CFC ha respondido a las solicitudes que han efectuado los beneficiarios de área, dando explicación sobre los motivos por los cuales el reclamo efectuado no tiene cabida. En consecuencia, CFC no puede ser considerada responsable en modo alguno por los reclamos formulados con la demanda, ya que cumplió con todas sus obligaciones de manera adecuada y con buena fe.

En este sentido, **solicito** comedidamente negar por completo las pretensiones de la demanda.

8. Mala fe de los demandantes.

Los demandantes están actuando de mala fe al presentar una demanda sin ningún sustento que busca responsabilizar injustamente a CFC por unos supuestos incumplimientos que en realidad no existen, sabiendo que recibieron los inmuebles con plena conformidad y habiendo renunciado al ejercicio de la demanda que están presentando. **Esta actitud de los demandantes no debe ser tolerada por el Despacho, pues pretenden enriquecerse injustamente a costa de CFC.**

La demanda presentada por los demandantes riñe con la temeridad. Primero, porque de forma incomprensible la demanda califica de compraventa a un negocio fiduciario, trastocando por completo su naturaleza y desfigurando la verdadera condición de los demandantes. Dicha conducta no tiene otro propósito que inducir de forma burda en error al Despacho, a sabiendas que la EP de Adquisición expresa lo contrario a lo afirmado en la demanda.

Segundo, los demandantes están ejerciendo con esta demanda una acción a la cual renunciaron, habiendo recibido con total satisfacción los inmuebles que adquirieron. Es decir, están planteando esta demanda con abierto desconocimiento de sus propias declaraciones y renunciaciones previas.

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

Tercero, la demanda carece por completo de sustento técnico sobre los supuestos daños y perjuicios que reclaman: sencillamente, su propósito no es otro distinto a buscar un enriquecimiento injusto a costa de CFC. Todo esto deja en evidencia la mala fe de los demandantes, al contrariar sus propios actos y pretender obtener réditos económicos injustificado.

La demanda presentada por los demandantes no solo carece de sustento, sino que también es un intento malintencionado de dañar la reputación de CFC. En consecuencia, **solicito** comedidamente al Despacho negar las pretensiones de la demanda.

9. Reconocimiento oficioso de excepciones probadas.

Según lo establecido en el artículo 282 del CGP, **solicito al Despacho reconocer cualquier otro medio exceptivo que se halle probado en el proceso.**

V. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme a lo establecido en el artículo 206 del CGP, objeto la pretensión dineraria por ***“perjuicios materiales”***, por valor de **“CINCUENTA MILLONES DE PESOS”**.

En primer lugar, la objeto porque su formulación carece de elementos técnicos que le sirvan de sustento. Además, no fue discriminado en debida forma los conceptos que lo integran, como lo exige el artículo 206 del CGP. La simple manifestación de pretender una suma de dinero por ***“concepto de perjuicios materiales”*** no satisface la exigencia del artículo 206 del CGP. La demandante debió expresar de forma precisa el origen de este monto, su modalidad específica de perjuicio material y el soporte en el que se apoya. Al no haberlo hecho, el juramento estimatorio que presentó carece de fundamento alguno.

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

Sumado a lo anterior, aunque los perjuicios morales que pretende la demandante no son materia objetable, si llamo la atención del Despacho de cómo la demandante incluyó estas pretensiones sin ningún mínimo sustento técnico o probatorio.

Todo apunta a que su única finalidad fue engrosar artificialmente las pretensiones de la demanda.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Son fundamento legal de las excepciones de mérito los artículos 15, 16, 1494, 1495, 1546, 1602, 1603, 1618 y 1620 del Código Civil, y demás normas concordantes. También lo previsto en el artículo 250 y 257 del CGP.

VII. PRUEBAS QUE SE PRETENDEN HACER VALER

1. DOCUMENTALES

- 1.1.** Contrato de vinculación al Fideicomiso, por parte de los demandantes, suscrito el 23 de agosto de 2018.
- 1.2.** Declaración de conocimiento contractual suscrito por los demandantes el 23 de agosto de 2018.
- 1.3.** Planos y especificaciones de los inmuebles que fueron suministrados a los demandantes, con registro y firma de su entrega.
- 1.4.** Acta de entrega de los inmuebles, suscrita el 30 de septiembre de 2019.

2. TESTIMONIALES.

Solicito al Despacho que se decrete y practique los siguientes testimonios:

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

2.1. ALEJANDRO MONTES CASTAÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.053.770972. con domicilio en la ciudad de Manizales en la Carrera 23 No. 62-39 (Local 4B) (Piso 1), Centro Empresarial Capitalia (Barrio La Rambla), con correo electrónico alejandro.montes@cfcya.co, teléfono: 3104230078.

El testigo declarará sobre las condiciones del parqueadero lineal 18-25, sus características, las intervenciones realizadas en él, sus dimensiones y demás especificaciones, con las que CFC ratifica la conformidad del inmueble con lo adquirido por los demandantes.

3. INTERROGATORIO DE PARTE.

Le solicito al Despacho decretar el interrogatorio de parte del demandante para que se practique en la audiencia inicial.

4. DECLARACIÓN DE PARTE.

Finalmente, le solicito al Despacho decretar como prueba la declaración de parte del representante legal de CFC, para que se me permita formular preguntas sobre los hechos de la demanda

VIII. ANEXOS

- Las pruebas documentales enunciadas.

IX. NOTIFICACIONES

La parte demandante, en las direcciones indicadas en la demanda.

www.garciamayaco.com



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamayaco.com



García Maya & Asociados

CFC, recibirá notificaciones en la Carrera 23 No. 62-39 (Piso 1), Centro Empresarial Capitalia (Barrio La Rambla), Manizales (Caldas). E-mail:

- notificacionesjudiciales@cfcya.co

El suscrito apoderado judicial, recibirá notificaciones en la Carrera 24A No. 57-60, Barrio Belén, Manizales (Caldas). E-mail:

- oscar.betancur@garciamaya.co
- corporativo@garciamaya.co
- oscarfbg.91@gmail.com

Cordialmente,

Oscar Fernando Betancur García
ÓSCAR FERNANDO BETANCUR GARCÍA
C.C 1.053.813.335
T.P 273.966 C.S.J

www.garciamaya.co



MANIZALES
Carrera 24A # 57-60 / Barrio Belén

PEREIRA
Calle 8 # 19-12 Edificio Tripoli / Barrio Pinares



Tel. (57) (6) 896 9706



322 6426886



administrativa@garciamaya.co



García Maya & Asociados

Fiduciaria: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
Proyecto: ATÚA **Fidelcomiso:** FAI ATÚA- MANIZALES
Fideicomitente: CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A. **Sociedad que en el presente contrato actuará en su propio nombre de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO FAI ATÚA- MANIZALES**
Desarrollador: S.A.

	Área Privada Construida (Aproximadamente)	Área total construida (Aproximadamente)	Fecha firma de éste contrato	Día	Mes	Año
Apartamento	404	107.89 M ²		23		
Garaje(s)	17	23.3 M ²		08		
Depósito	21	2.10 M ²		2018		

Beneficiarios de Área	Estado Civil	Identificación	Dirección	Teléfono
1. ANGELA MARIA GONZALEZ ECHEVERRY	CASADA	30.327.076	Res. CRA 288 66-30 APTO 102 Of. _____ Email AGONZALEZ ECHEVERRY@GMAIL.COM	8875086
2. LEANDRO MAURICIO DUARTE MEDINA	CASADO	79.783.631	Res. CRA 288 66-30 APTO 102 Of. BULEVAR 1 BLOQUE MASJIP AL ROSA STREET Email LDUARTE2005@GMAIL.COM	

VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA

Valor Total \$ 485.000.000 Cuota Inicial \$ 485.000.000 Financiación \$ 0

CRONOGRAMA DE APORTES

Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1.	4.850.000	22/08/2018	17.		
2.	137.950.000	15/10/2018	18.		
3.	342.200.000	15/03/2018	19.		
4.			20.		
5.			21.		
6.			22.		
7.			23.		
8.			24.		
9.			25.		
10.			26.		
11.			27.		
12.			28.		
13.			29.		
14.			30.		
15.			31.		

16. / / 32. / /
La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de **BENEFICIO FIDUCIARIO** y la fecha de entrega material del inmueble serán notificadas por **EL FIDEICOMITENTE** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** mediante comunicación escrita.

Notificaciones **FIDUCIARIA** Calle 34 No. 6 – 61 Piso 2, en Bogotá D.C.
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Carrera 23 No. 64B - 33 piso 4°, en Manizales
BENEFICIARIO(S) DE AREA Las señaladas arriba.

En las cláusulas **NOVENA** y **DÉCIMA** se establecen las sanciones que podrían imponerse por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE** al **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** en caso de que incumpla(n) con las obligaciones que a su cargo se desprenden del presente contrato.

Origen de los Fondos **Como BENEFICIARIO(S) DE AREA declaro(amos) que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes (Detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc):**

CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FAI ATÚA- MANIZALES.

Entre los suscritos, (i) **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que para todos los efectos del presente contrato obra única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI ATÚA- MANIZALES** con NIT 900.531.292-7, quien en lo sucesivo y para todos los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**; (ii) **FELIPE CALDERÓN URIBE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.237.578 expedida en Manizales, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación legal de **CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.**, con NIT 810.002.455 – 5, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública número dos mil doscientos sesenta y seis (2.266) del 14 de Diciembre de 1998, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Manizales, inscrita el veintidós (22) de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho (1998) bajo el Número 00038843 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, quien en lo sucesivo y para todos los efectos de este documento se denominará **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**; y (iii) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** debidamente identificado(s) en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se registrá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

- I. **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** planea desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda, realizando éste directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción.
- II. Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de noviembre de 2016, se suscribió un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI ATÚA- MANIZALES**, en adelante el **FIDEICOMISO**, con el fin de llevar a cabo el proyecto inmobiliario denominado "ATÚA", al cual se transferirán los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 100-81866 y 100-81523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y sobre los cuales se

- desarrollará el PROYECTO, cuyo texto EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar.
- III. En el FIDEICOMISO, quedó previsto que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) puede(n) vincular terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda a los BENEFICIARIOS en una o varias Unidades Inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas les corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO, por lo anterior lo que les corresponda a los EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO a través de Contratos de vinculación como ésta, les será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esa(s) determinada(s) unidad(es) y en los derechos en la copropiedad.
 - IV. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) como tal(es) al FIDEICOMISO, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) le(s) haga entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que LA FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO, le(s) efectúe la transferencia del derecho de dominio de la(s) misma(s) mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como responsable(s) de la comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO.
 - V. El PROYECTO consiste en un desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de aproximadamente treinta (30) apartamentos, con sus respectivos garajes y depósitos, que se someterá al régimen de propiedad horizontal y se denominará "ATÚA", el cual se desarrollará sobre los inmuebles mencionados en el antecedente II de este documento. La distribución definitiva del número de bienes de dominio privado, la destinación, las especificaciones, diseños urbanísticos y arquitectónicos y demás características del proyecto, serán definidos exclusivamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, pero sí con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o de acuerdo a las necesidades comerciales del PROYECTO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) al FIDEICOMISO mediante la entrega de recursos en dinero, que les confieren el derecho a recibir como beneficio la propiedad que le será transferida por el FIDEICOMISO y la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido de que las funciones de LA FIDUCIARIA están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, la cual es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). La descripción, especificaciones, diseños y demás características de(l)(los) inmueble(s) ya han sido definidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el Anexo Uno, que hace parte del presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que EL PROYECTO inicial pueden ser objeto de modificaciones; tales como, pero sin limitarse; en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No es obligación de LA FIDUCIARIA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir EL PROYECTO, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Dado que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) al FIDEICOMISO únicamente con el propósito de recibir, a la terminación del PROYECTO la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que ha(n) quedado reseñadas al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido los inmuebles sobre los cuales se ejecute el PROYECTO, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO y no adquirirán por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos y obligaciones propios de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). El presente documento no constituye promesa de compraventa.

SEGUNDA. ENTREGA DE RECURSOS: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a entregar los recursos en las cuantías y oportunidades establecidas en el "**CRONOGRAMA DE APORTES**" del presente contrato. LA FIDUCIARIA deberá administrar los dineros que entregue(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de conformidad con lo previsto en el presente contrato. La no entrega por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de los recursos en las fechas establecidas, dará lugar al cobro de intereses moratorios sobre los recursos no entregados a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán el FIDEICOMISO, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren en el presente contrato. Cualquiera de los recursos que entreguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA será(n) aplicado(s) en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

Los recursos deberán ser entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a LA FIDUCIARIA directamente, bien sea mediante transferencia electrónica a su Encargo Fiduciario en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA a través del portal PSE de LA FIDUCIARIA y desde cualquier entidad bancaria; o realizando pagos referenciados en cualquier oficina de la red de bancos con que cuenta LA FIDUCIARIA mediante la utilización de la tarjeta o volante de recaudo que le(s) sea asignada en la sala de negocios del PROYECTO. Estos pagos podrán realizarse en efectivo o mediante cheque. En caso de que la consignación se haga mediante cheque, éste deberá ser girado a FIDUCREDICORP VISTA NIT. 900.542,247-2; en caso que se encuentre girado a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con sello de cruce sencillo, deberá ser endosado a FIDUCREDICORP VISTA NIT. 900.542,247-2. Si algunos de los recursos se entregan en cheque por el EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y este fuera devuelto por la entidad financiera por cualquier causa, LA FIDUCIARIA por instrucción expresa y escrita de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) cobrará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida, de acuerdo con la información que al efecto recibirá de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a cuyo cargo se encuentra el control y causación de tales intereses. **PARÁGRAFO 1.** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que acepta(n) que los recursos que entrega(n) se imputen primeramente a los intereses que tenga(n) pendiente(s) de cancelar, si los hubiere y el excedente a los recursos adeudados. **PARÁGRAFO 2.** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de sus recursos los hayan de entregar mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirán la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramiten el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del FIDEICOMISO, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia. El trámite del crédito corresponde adelantarlo directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y su no otorgamiento no los exime

de la cancelación de los recursos que se comprometieron a aportar y por ende faculta a LA FIDUCIARIA y a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad financiera o crediticia con tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la entrega de la Unidad Inmobiliaria, el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la institución financiera le fije, igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). No obstante, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrán optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura y entrega del inmueble, para la cual fue citado, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar intereses al FIDEICOMISO a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma y entrega del inmueble hasta la fecha, en que efectivamente se firme el instrumento. Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de leasing, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerán y pagarán al FIDEICOMISO, durante los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha establecida para la entrega del inmueble, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO reciba dicha suma. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días antes mencionados la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al FIDEICOMISO, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagará al FIDEICOMISO intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no se hace(n) responsable(s) de garantizar su aprobación. **PARÁGRAFO 3.** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para perfeccionar el crédito aludido. El cobro de estas sumas, incluido el interés mencionado, serán objeto de cobro por parte de la correspondiente entidad financiera o de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, según se pacte entre éstos, para lo cual LA FIDUCIARIA a petición de aquel, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios. **PARÁGRAFO 4.** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

- Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA presentó(presentaron).
- Porque EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no allegare(n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
- Porque EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA esté(n) reportado(s) ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
- Porque EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA adquiera(n) con posterioridad a la fecha de este encargo, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento

PARÁGRAFO 5. DOCUMENTOS DE GARANTÍA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública, todos los documentos que a juicio de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con ocasión del presente contrato, así como también EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, etc.

TERCERA. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: En desarrollo del encargo fiduciario que se constituye por el presente contrato, LA FIDUCIARIA administrará los bienes entregados por LO(S) BENEFICIARIO(S) DE AREA, de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia, invirtiéndolos en el FONDO ABIERTO FIDUCRICORP VISTA cuyo reglamento EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar. Los recursos serán entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de que trata la cláusula CUARTA siguiente.

CUARTA. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS A EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): LA FIDUCIARIA realizará la entrega de los recursos a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO que constan en el contrato de fiducia mercantil FAI ATÚA-MANIZALES y que se indican a continuación:

- a. La designación del INTERVENTOR.
- b. La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- c. La existencia y entrega de un número de contratos de vinculación que represente el sesenta y nueve por ciento (69%) de las unidades inmobiliarias de la respectiva etapa o torre. Estos contratos deben ser entregados debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen.
- d. La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de urbanismo y construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada.
- e. La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- f. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción y en la cual deberá aparecer como BENEFICIARIO el FIDEICOMISO FAI ATÚA- MANIZALES con NIT 900.531.292-7.
- g. La entrega a LA FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición de los INMUEBLES en el que conste que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria, junto con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición de los INMUEBLES es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El término para la culminación de la ETAPA PREVIA es de cinco (5) meses, los cuales se contarán a partir del cumplimiento de las condiciones de giro en el Encargo Fiduciario de preventas constituido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en Alianza Fiduciaria S.A. de fecha 13 de febrero de 2015

denominado "CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES GFC & ASOCIADOS S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.", plazo que será prorrogado automáticamente por un término igual y una vez los recursos recaudados en dicho cargo hayan sido efectivamente transferidos al presente FIDEICOMISO.

En caso de cumplimiento de las condiciones arriba mencionadas, LA FIDUCIARIA entregará a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) los recursos entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA junto con los rendimientos producidos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.

En el evento en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos de las cuentas de inversión de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en FIDUCREDICORP VISTA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA lo solicita(n) le(s) entregará los recursos invertidos junto con sus rendimientos (si los hay), previa deducción de las comisiones, gastos, impuestos y demás conceptos que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y sin que se considere incumplimiento alguno por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), por lo que no habrá lugar a reclamación de algún tipo de indemnización de perjuicios o pago de la cláusula penal establecida más adelante. **PARÁGRAFO: MODIFICACIONES A LAS CONDICIONES DE GIRO.** En el evento que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) requiera realizar modificaciones que impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato y en el contrato que dio origen al FIDEICOMISO FAI ATÚA- MANIZALES, se requerirá previa anuencia escrita de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para la ampliación del término para la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA quien(es) contará(n) con un término de **CINCO (5)** días hábiles para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido éste término sin que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifieste(n) su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está(n) de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO y continuará vinculado al PROYECTO.

QUINTA. VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se tendrán como tal(es) para todos los efectos, respecto del FIDEICOMISO, y en tal virtud, una vez entregados por ellos la totalidad de los recursos a que se obligan en el cronograma de aportes contenido en la primera página del presente documento, mediante la suscripción del presente contrato, y terminado EL PROYECTO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), le(s) será transferido el dominio y la posesión a título de beneficio del área mencionada en la primera página del presente documento, transferencia que hará LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como único(s) responsable(s) de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal. La nomenclatura e identificación de(l)(los) inmueble(s) es provisional, la definitiva será la que asigne la entidad administrativa correspondiente.

SEXTA. CARACTERÍSTICAS DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S): La descripción detallada de la cabida del área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada que le(s) será transferida a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por el FIDEICOMISO, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO. Las características generales aparecen en el Listado de Especificaciones, **Anexo Uno**. No obstante, es claro que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del PROYECTO puede(n) sufrir variaciones, no obstante lo cual EL PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial. Las dimensiones de muros, clóset,

ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de él(los) inmueble(s).

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deja(n) expresa constancia que el área total construida señalada en la parte inicial de este documento podrá aumentar o disminuir hasta en un cinco por ciento (5%) con relación al área total construida señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de su parte. **PARÁGRAFO 1:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y LA FIDUCIARIA no intervendrán directa, ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del PROYECTO. **PARÁGRAFO 2:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) y acepta(n) que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, CDs con videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier material expuesto por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no representan ni en diseño ni en calidad, al(a los) inmueble(s), ni al PROYECTO, toda vez que son única y exclusivamente una indicación aproximada del(los) inmueble(s) y podrán sufrir modificaciones menores, buscando el mayor beneficio para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, ya que son elementos artífices del autor.

SÉPTIMA. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan que el PROYECTO estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título. El administrador provisional de la Propiedad Horizontal será EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) hasta que se cumplan los presupuestos que señale la ley para tal efecto. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) garantiza(n) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que la entrega del inmueble a que hace referencia este se hará libre de registro de demanda civil, gravámen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, serán gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de un establecimiento de crédito que financie la construcción. En todo caso EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), se obliga(n) a cancelar dicho gravamen en cuanto se refiere a la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, antes o simultáneamente con la transferencia del dominio de dicha unidad.

OCTAVA. DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato acepta(n) que el PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre el(los) bien(es) inmueble(s) que será(n) transferido(s) al FIDEICOMISO, es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien(es) por la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no pierde tal calidad, y que LA FIDUCIARIA será la titular de los bienes que conformen el FIDEICOMISO, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en virtud de la presente vinculación, igualmente EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer, entender y aceptar que:

- a. LA FIDUCIARIA no tiene ninguna injerencia en la determinación del CONDICIONES DE GIRO que se requieran para llevar a cabo EL PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo.
- b. LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.
- c. LA FIDUCIARIA no es responsable de la comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría de EL PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en

manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.

- d. LA FIDUCIARIA no es responsable de los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de EL PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- e. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
- f. He(hemos) recibido en la sala de negocios del PROYECTO una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.

NOVENA. INCUMPLIMIENTO DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incurre(n) en mora superior a sesenta (60) días en una cualquiera de las cuotas establecidas en el "CRONOGRAMA DE APORTES" del presente contrato o solicitan la terminación, desistimiento o retiro del presente contrato y por tanto, deba procederse a la devolución de los recursos aportados hasta esa fecha por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, LA FIDUCIARIA por instrucción de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) devolverá(n) dentro de los quince (15) días siguientes a dicha instrucción, los recursos que hubiere aportado EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual al diez por ciento (10%) del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato que se compromete(n) a entregar EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato a título de pena a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). En el evento en que el valor de las sumas entregadas sea inferior a dicho monto, LA FIDUCIARIA entregará a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) dichos recursos junto con sus rendimientos, y en todo caso no será responsable de realizar ninguna gestión de cobro por el valor que resulte como diferencia. Ocurrida la mora antes establecida y/o el desistimiento o retiro del(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) vincular con relación al(los) beneficio(s) de que trata(n) el presente contrato, otros terceros. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quién corresponda en los términos antes establecidos.

DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los quince (15) días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada como cláusula penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio. **PARÁGRAFO:** Se exonerará a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA del pago

de la cláusula penal pactada en la presente cláusula, si el incumplimiento de sus obligaciones se ha generado por el acaecimiento de un caso fortuito y/o una fuerza mayor.

DÉCIMA PRIMERA. TITULO EJECUTIVO: Las sumas a que se obligan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el Cronograma de Aportes serán exigibles por la vía ejecutiva por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente, y para ello bastará la presentación de este contrato, y la manifestación de LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO de no haber recibido las sumas. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para dar inicio a las acciones ejecutivas se requerirá expresa instrucción de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

DÉCIMA SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) a la(s) que constituye(n) el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como único(s) responsable(s) de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos tres (3) días calendario de anticipación a la fecha prevista para la firma de la escritura, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente, por lo cual debe entregar en el tiempo requerido la respectiva carta de aprobación del crédito. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda en el evento en que aún existan aportes pendientes. LA FIDUCIARIA otorgará la Escritura Pública por fuera del despacho notarial, si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983. Será responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener listos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contentiva de la transferencia.

Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se negare(n) a firmar la Escritura Pública de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparecen a la firma de la citada escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) una remuneración de un (1) salario mínimo legal mensual vigente pagadero mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma de la Escritura Pública por su parte. También se causará esta remuneración en el evento en que EL BENEFICIARIO DE ÁREA no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la Escritura Pública de transferencia de dominio a título de beneficio, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias de la Escritura Pública extendidas para tal fin. Teniendo en cuenta que la transferencia podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del lote en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la unidad será por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir del instante en que se adeude dicho impuesto.

DÉCIMA TERCERA. ENTREGA MATERIAL: La entrega material de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) la efectuará directamente EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA cumpla(n) con todas

sus obligaciones, incluyendo: **A.** La definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno. **B.** El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga. **C.** Tener aprobado el crédito o leasing habitacional, en caso de requerirse.

La entrega material se perfeccionará mediante acta suscrita por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. No podrán abstenerse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de recibir la unidad inmobiliaria, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto si se abstienen de recibir la unidad sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). **PARÁGRAFO 1:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) la serie de gestiones que debe realizar EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la realización del proyecto de construcción, tales como importación de maquinaria, obtención de materiales, trámites ante las entidades administrativas, imprevistos en las fundaciones, condiciones climatológicas difíciles los cuales podrían constituirse en elementos de fuerza mayor que pudieran retrasar la ejecución del proyecto en determinado momento. No obstante lo anterior, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) a emplear el máximo de su capacidad con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente contrato, siendo causal eximente de su responsabilidad, cualquier evento que pueda retrasar la construcción, lo cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n), previa la comprobación de los hechos. **PARÁGRAFO 2:** La fecha de entrega del(los) inmueble(s) podrá(n) posponerse, sin que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) incurra(n) en incumplimiento, en los siguientes eventos, debidamente justificados:

- (a) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción.
- (b) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la ejecución del PROYECTO.
- (c) Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción.
- (d) Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas en las zonas comunes, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores, o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales.
- (e) Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo.
- (f) Por imprevistos al momento de la ejecución de las fundaciones de los Edificios que conforman EL PROYECTO, que no pudieran preverse al momento de los estudios de suelos y demás estudios técnicos.
- (g) Por retrasos en los pagos a los que está(n) obligado(s) EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, conforme plan de pago que se indica al inicio del presente contrato.
- (h) En los eventos indicados en los literales anteriores, el plazo para la entrega del (de los) inmueble (s) se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en el presente parágrafo.

PARÁGRAFO 3: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) desde este momento cualquier modificación menor en el diseño o los acabados, reformas al reglamento de propiedad horizontal o revisión de áreas que realice EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) al(los) inmueble(s) por requerimiento técnicos o de mercado, y se compromete(n) así mismo a no intervenir en forma alguna en el diseño y construcción de las reformas arquitectónicas que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) considere(n) convenientes. **PARÁGRAFO 4:** Las garantías de calidad que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) otorgue(n) al(a) los inmueble(s), expirarán de inmediato exonerando a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de su cumplimiento, en el evento en que el propietario, tenedor o usuario que ocupe el(los) inmueble(s), por su cuenta y riesgo, efectúe(n) modificaciones o ampliaciones en el(los) mismo(s). **PARÁGRAFO 5:**

Reformas: La GERENCIA de EL PROYECTO, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA pretenda introducir por su cuenta, a los inmuebles que le correspondan en EL PROYECTO. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, forma de calcular el costo ocasionado por las reformas, la manera de determinar el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago. No obstante, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrán pactar con BENEFICIARIOS DE ÁREA, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. GARANTÍAS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) otorga las siguientes garantías:

AL MOMENTO DE LA ENTREGA. Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones etc. en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

GARANTÍA SOBRE BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias, los acabados y líneas vitales, el buen funcionamiento de las mismas, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados o instalaciones por hechos que sean de responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). Los detalles de acabado o funcionamiento deberán ser informados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad.

El deterioro derivado del uso y/o mal mantenimiento de los bienes comunes que hayan sido entregados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) antes de ser recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto o por el Administrador definitivo para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

GARANTÍA POR 10 AÑOS. Será la derivada de la estabilidad de la estructura.

EXCLUSIONES. Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Las observaciones que se registren en el inventario de entrega serán atendidas oportunamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

DÉCIMA QUINTA. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), entregará(n) los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la primera etapa de EL PROYECTO, a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARÁGRAFO:** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del PROYECTO, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los inmuebles según las actas o escrituras correspondientes.

DÉCIMA SEXTA. GASTOS: Los gastos notariales de la Escritura Pública de transferencia del dominio serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad respecto de la cual se vinculan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éstos. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantice un crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

DÉCIMA SÉPTIMA. IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: Serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

1. A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA MATERIAL DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S). Los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere. En caso tal que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deban cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, para la consecución de los paz y salvos, que le permitan cumplir con la obligación de escriturar las unidades inmobiliarias, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) pagarle a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), al momento de la firma de la escritura, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las unidades inmobiliarias y el último día facturado y pagado.

2. DESDE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO: Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de este encargo. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe en la correspondiente Oficina de Catastro, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA asumirá(n) su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al(a los) inmueble(s). Si la contribución y/o el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA el pago de la tarifa individual que se le asigne al (a los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna entidad pública, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se ve(n) obligado(s) a cancelar la totalidad de la contribución y/o del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

DÉCIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) hará(n) entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material. En ningún caso EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) será(n) responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía, telefonía, entre otros.

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN: LA FIDUCIARIA tendrá derecho por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA a aplicar lo previsto en el Reglamento del mismo, el cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n).

VIGÉSIMA. VIGENCIA: El término de duración del presente contrato será equivalente al término de duración del contrato de fiducia mercantil que da origen al FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA PRIMERA. TERMINACIÓN: Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas: (a) Por terminación del contrato de fiducia mercantil que da origen al FIDEICOMISO. (b) Por la aplicación de la sanción prevista en el presente contrato. (c) Por haberse cumplido plenamente su objeto. (d) Por la imposibilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato. (e) Por la disolución de la Entidad Fiduciaria. (f) Por la inclusión del EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en cualquiera de las listas Clinton, Ofac o de similar naturaleza. (vii) Por las causales previstas en la ley. (g) Por común acuerdo entre las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA. CESIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sólo podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.

VIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Manizales, y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

VIGÉSIMA CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación.

VIGÉSIMA QUINTA. ANEXOS: Anexo Uno. Detalles del Proyecto y Especificaciones Técnicas.

VIGÉSIMA SEXTA. ESTIPULACIONES VERBALES Y/O ESCRITAS: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales y/o escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA; EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA podrán consultar nuestra página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

VIGÉSIMA OCTAVA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita, (ii) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA, y (iii) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

La presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberán dirigirse a:

DARIO LAGUADO MONSALVE. Calle 70 A No. 11-83, 5439850 - 2351604 – 2110354. Fax: 5439855
laguadogiraldo@defensorialq.com.co
reclamaciones@defensorialq.com.co

VIGÉSIMA NOVENA. PROTECCIÓN DE DATOS: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización,

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA tiene con EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, principalmente para hacer posible la prestación de sus servicios, para los registros contables que sean requeridos, para reportes a autoridades de control y vigilancia, y en general para su uso con fines administrativos, comerciales y de publicidad y contacto.

De conformidad con la legislación aplicable, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA podrá(n) ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

TRIGÉSIMA. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros; por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo faculta a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tenga(n) con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

TRIGÉSIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: Las partes manifiestan que han leído completamente el contenido de este instrumento, han entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos y obligaciones como las consecuencias de su incumplimiento y lo han aceptado en su integridad.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en tres originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA, otro para EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y otro para LA FIDUCIARIA, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)

C.C. No.
Representante Legal
CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.

LA FIDUCIARIA

Nombre:
C.C. No.
Representante Legal
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

Nombre: ANGELICA MELANDE
C.C. No. 80327076
MECHEM
MIGUS

Nombre: LEANDRO M. DURANTE
C.C. No. 7978361
STÁ.

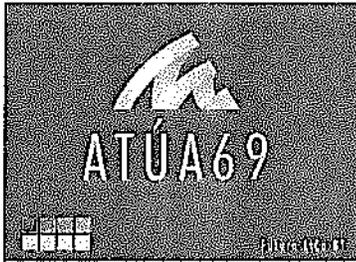




DECLARO CONOCER
DEPARTAMENTO COMERCIAL

FECHA

23 08 2018



PROYECTO: ATUA 69

ETAPA: --

APARTAMENTO: 404

ASESOR COMERCIAL: JULIAN HERRERA

Yo, LEANDRO MAURICIO DUARTE y ANGELA MARIA CONZALEZ identificado (a) (os/as) con la (s) Cédula de ciudadanía N° 79783631 de BOGOTÁ y 30327076 de MANIZALES, respectivamente, en mi (nuestra) calidad de Beneficiarios de Área manifiesto (amos) y declaro (amos) que conozco (cemos) y acepto (amos) lo siguiente:

1. La existencia y localización del proyecto, de los inmuebles, de las zonas comunes, las especificaciones generales de construcción, las etapas de desarrollo y los tiempos de garantía del proyecto.
2. La existencia y características arquitectónicas del (de los) tipo (s) de inmueble (s): Distribución arquitectónica, la discriminación de áreas y sus especificaciones. Los materiales de construcción y acabados de los bienes que conforman el proyecto, autorizando a la sociedad vendedora para que puedan ser modificados por otros de calidad equivalente según disponibilidad en el mercado.
3. Que el proyecto y los inmuebles que lo componen serán sometidos al régimen de propiedad horizontal y por lo tanto, me (nos) comprometo (mos), desde el momento de la entrega y/o escrituración del inmueble a cumplir y respetar las disposiciones que la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal estipulen, en mi (nuestra) calidad de copropietario(s).
4. Que he sido claramente informado por el funcionario de CFC&A S.A., acerca de los conceptos básicos que expone la norma de propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001) tales como: **AREA PRIVADA CONSTRUIDA, AREA PRIVADA LIBRE, AREA COMÚN Y AREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO**, entendiéndolo y aceptando las normas por las cuales se rige el proyecto.
5. Que estoy (amos) en la obligación de reunir y presentar oportunamente los documentos requeridos para tramitar y obtener el crédito y/o leasing con el que se cancelará el saldo del inmueble, así como para el desembolso de las cesantías, igualmente a tramitar y obtener el desembolso de dinero procedente de Cuenta AFC y de ser necesario a entregar al comercializador dentro del mes siguiente a la negociación del inmueble una certificación sobre mi capacidad de endeudamiento expedida por una entidad financiera avalada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Manifiesto (amos) que mis (nuestros) INGRESO (S) NETO(S) son de \$ 27'000.000% requeridos para la solicitud de crédito y/o leasing con el que se cancelará el saldo del inmueble, que los documentos que se aportan son fidedignos y legales, de acuerdo a mi (nuestra) actividad económica, la cual consiste en _____
7. En caso de requerir un crédito hipotecario y/o leasing habitacional, asumo(amos) los trámites correspondientes o costos adicionales que esto cause por demoras de mi(nuestras) parte, tales como pólizas, papelería, estudio de títulos, avalúos, intereses de subrogación, desembolso, etc.



**DECLARO CONOCER
DEPARTAMENTO COMERCIAL**

FECHA		

8. Que soy (somos) consciente (s) que la tasas de interés varían según el comportamiento del mercado, cuyos valores son determinados por la Superintendencia Financiera de Colombia, específicamente en mi caso para el trámite de crédito hipotecario o leasing.
9. Manifiesto (amos) que debo (emos) mantener mi (nuestra) capacidad de endeudamiento bajo las mismas condiciones con las que se pre-aprobó y/o aprobó el crédito para la adquisición de este inmueble, y que no adquiriremos más obligaciones financieras que puedan afectar el desembolso del crédito y la adquisición de la vivienda. En caso de incumplimiento acepto(amos) las sanciones que el Fideicomiso me (nos) imponga por tal incumplimiento, ya sean las estipuladas en la separación, en la carta de instrucciones y/o en el contrato de vinculación de beneficio de área.
10. Que conozco (cemos) la tasa de interés pactada en caso de mora en los pagos de la cuota inicial, la cual aplicará durante todo el plan de pagos.
11. Manifiesto (amos) que en caso que exista promoción y/o bonos en este proyecto, acato(rémos) las condiciones, restricciones y el tiempo de la oferta.
12. Durante la construcción y antes de la entrega del inmueble y por motivos de seguridad, el (los) beneficiario de área no tendrá (n) acceso, ni al proyecto, ni a la(s) unidad(es) privada(s) que estoy(amos) adquiriendo sin autorización escrita del constructor. Me (nos) comprometo(emos) a suscribir el (los) documento(s) de responsabilidad y consentimiento.
13. Me(nos) comprometo (emos) a cancelar dentro del término estipulado en la respectiva comunicación los gastos generados por la escritura de transferencia, tanto para la Notaria como para la Oficina de Registro (estas sumas son variables de acuerdo al año Fiscal y dependen del valor del inmueble y de la tarifa aprobada por el Gobierno nacional aplicable en el año en el cual se realice la escrituración)
14. Manifiesto(amos) que estoy(amos) obligado(s) a asistir a la notaría seleccionada para este proyecto, en la fecha y hora pactada para la firma de la escritura de transferencia a título de beneficio de área en fiducia mercantil.
15. Manifiesto (amos) que estoy (amos) obligado(s) a cancelar todos los gastos derivados de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s), tales como los pagos de las cuotas de administración, servicios públicos, así como asumir la cancelación del impuesto predial y/o valorización prorrateados de la ficha catastral matriz a partir del día de la escrituración y/o entrega del inmueble, no obstante, se dará aplicación a este punto a la ocurrencia de cualquiera de los dos eventos,
16. Manifiesto (amos) que acepto (amos) que el proyecto podrá sufrir modificaciones cuando las circunstancias urbanísticas, constructivas, topográficas o comerciales así lo aconsejen, así como que el diseño del inmueble podrá estar sujeto a variaciones como consecuencia de su implantación en el terreno y construcción, sin desmejorar la calidad del inmueble con relación a la oferta comercial.
17. Soy (somos) consciente (s) que para el proceso de aprobación de diseños técnicos y la instalación de los medidores o contadores de las unidades privadas se puede incurrir en demoras por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos municipales o distritales, sin que esta determine incumplimiento de parte de CONSTRUCCIONES CFC&A S.A. En todo caso, el inmueble podrá ser entregado con el suministro de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica de forma provisional por parte de la constructora, hasta tanto se obtenga la instalación definitiva.
18. Que he (mos) sido informado (a) (os/as) por parte del asesor del proyecto, que en virtud de las normas urbanísticas, para el buen funcionamiento estructural de las edificaciones, existe la posibilidad que para el proyecto arquitectónico se puedan presentar modificaciones en el proceso de aprobación final de diseños.



**DECLARO CONOCER
DEPARTAMENTO COMERCIAL**

FECHA		

que pueden ocasionar variaciones en el mismo, sin que dichos cambios generen detrimento de las cualidades físicas, técnicas, estéticas y/o funcionales del producto. Por lo tanto, acepto firmar documentos, planos, contratos, otrosí que aclaren y/o modifiquen la oferta comercial inicial.

19. Que he(mos) sido informado(s) a cerca del proceso de personalización o solicitud de cambios arquitectónicos y de acabados para el inmueble, y manifiesto (amos) tener conocimiento que este procedimiento puede incurrir en costos adicionales que asumiré (mos) dentro de las obligaciones del negocio que se suscriba para la adquisición del inmueble.
20. Que soy(somos) consciente(s) que en el momento de la entrega, se pueden generar pendientes de obra, que no podrán ser tomados como motivo para abstenerme(nos) de recibir el inmueble, sin embargo, me (nos) comprometo (emos) a suscribir las respectivas actas o inventarios para la corrección de los detalles.
21. Manifiesto (amos) que he(mos) sido informado(s) de las sanciones derivadas por el desistimiento unilateral del negocio y/o incumplimiento de las cláusulas de la carta de instrucciones y/o contrato de vinculación de beneficio de área.
22. Manifiesto (amos) que he (mos) sido informado. (s) en el caso específico del proyecto ATUA 69, y también, manifiesto (amos) y declaro (amos) que conozco (emos) y acepto (amos) lo siguiente:
 - a. Que el área de los balcones hace parte del área construida total de la unidad de vivienda, esta área construida que ha sido informada en el proceso de comercialización puede sufrir variaciones al momento de la realizar el reglamento de Propiedad Horizontal, que por cuestiones normativas es necesario contemplarlas como áreas comunes, de igual manera por algunos elementos constructivos como: ductos y buitrones, muros de fachada, muros estructurales, columnas y otros elementos de este mismo tenor.
 - b. Las dimensiones de los espacios interiores pueden sufrir modificaciones mínimas con respecto a lo informado en el proceso de comercialización, siendo resultado del proceso constructivo, sin desmejorar las condiciones presentadas en la oferta comercial.
 - c. Que el proyecto en particular, ha sido concebido con el sistema aperticado o tradicional, por lo que en el evento de realizar cualquier modificación en el inmueble, una vez se produzca la entrega asumo(mimos) la responsabilidad sobre las sanciones que se generen de la intervención física no autorizada por la entidad competente.
 - d. Que para el desarrollo del proyecto ATUA 69, no aceptará solicitudes de cambios en la distribución

<p>*CLIENTE:</p> <p>Firma: <u>3032707643</u></p> <p>ASESOR(A): JORGE HUMBERTO GIRALDO Z.</p> <p>Firma: <u>Jorge H.</u></p> <p>* Firma en calidad de Beneficiario de Área</p>	<p>*CLIENTE:</p> <p>Firma: <u>74183631</u></p>
--	--

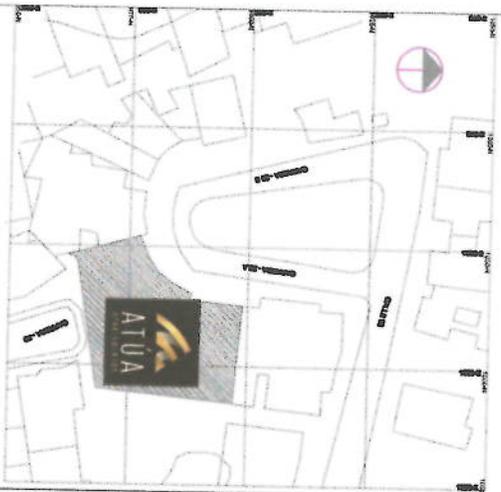
10

11

12



LOCALIZACION GENERAL DEL PROYECTO



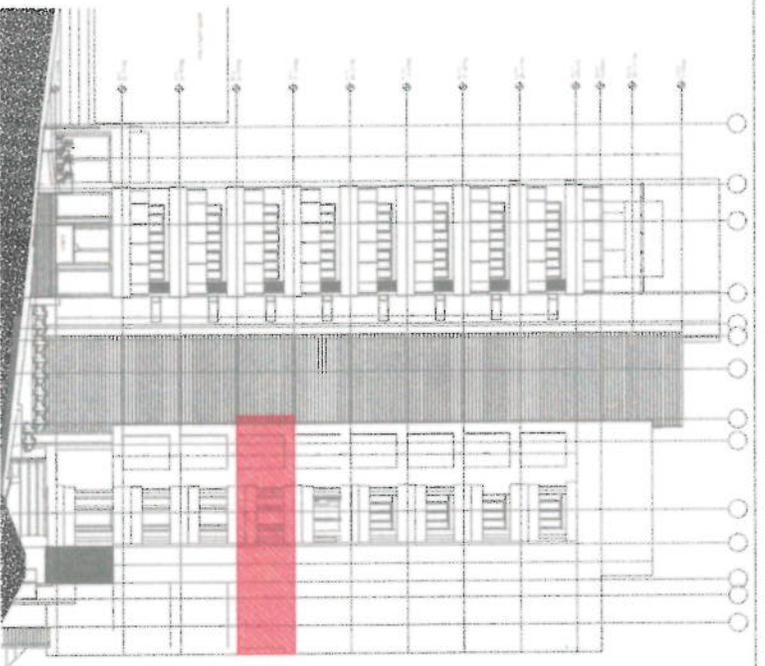
PROYECTO: BOSQUES DE LA LINDOMA
PROYECTOR:
ATUA
CONSTRUCCIONES

APARTAMENTO 404 NIVEL 3,78 CUARTO PISO
TIPO 4 AREA CONS. APROX : 107,59 M²

FECHA: _____
CLIENTE: _____
LIBRO DE PROYECTO: _____



PLANTA GENERAL LOCALIZACION APTO



PROYECTO: BOSQUES DE LA LIVONIA

APARTAMENTO 404 NIVEL 9.76 CUARTO PISO
TIPO 4 AREA CONS. APROX : 107,89 M2

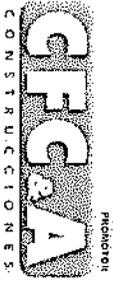
FECHA: _____
CLIENTE: _____
LIDER DE PROYECTO: _____

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be 'M. S. P.'. The stamp is partially obscured by the signature.

DETALLE
PARQUEADERO N. 17



PROYECTO: BOULEVARD DE LA UYONIA



PARQUEADERO N. 17
NIVEL: N. B. SOTANO 2 PARQUEADEROS

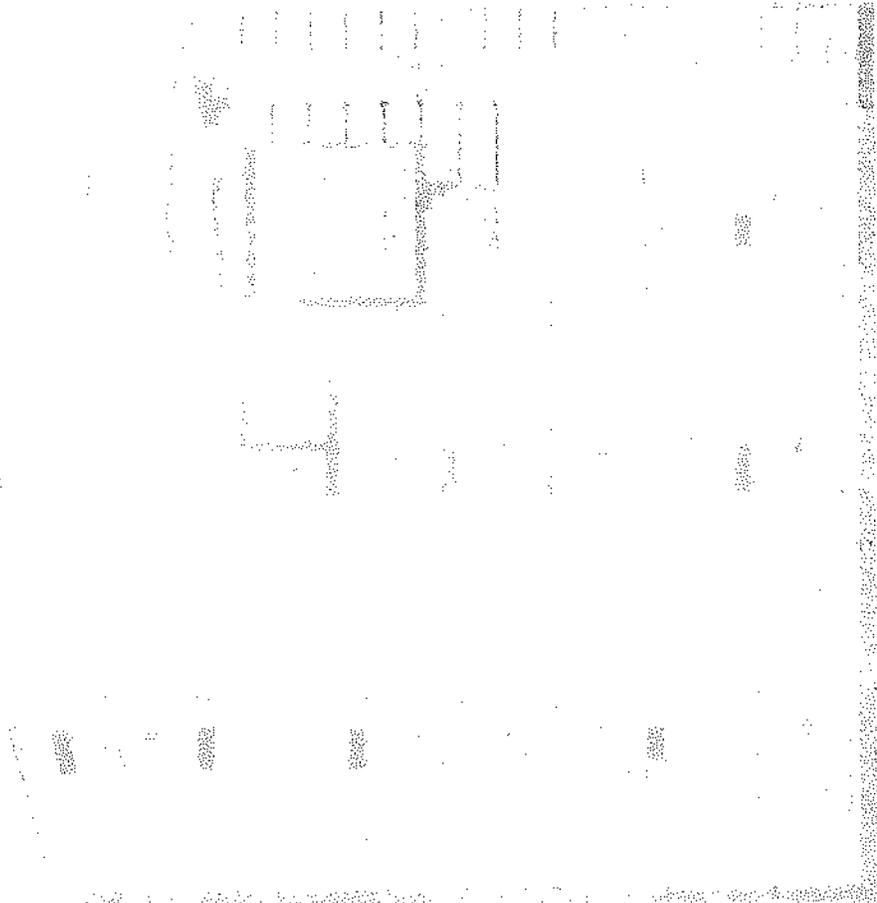
AREA PRIV. APROX: 23,3 M2
AREA CONS. APROX: 123,3 M2

TECNICO
CALIBRE: 23-08

LIDER DE PROYECTO

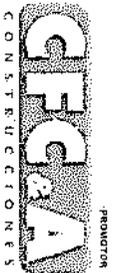
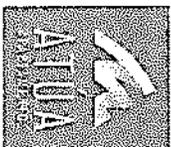
Handwritten signature of the project leader, written in dark ink.

Handwritten signature and a circular stamp of the architect. The signature is written in dark ink, and the stamp contains the number '30821046' and the name 'LUGAS'.



**DETALLE
DEPOSITO N. 21**

Handwritten notes:
Escala: 1:500
Fecha: 10/05/2011



PROYECTO: BOSQUES DE LA LINDA

PROYECTOR

DEPOSITO N. 21

NIVEL: 4-3 SOTANO 1 PARQUEADEROS

AREA CONS. APROX.: 248 M2

FECHA: _____
CLIENTE: _____
LIDER DE PROYECTO: _____

Handwritten signature: [Signature]

Handwritten signature: [Signature]

Junio 26 de 2015



PROYECTO "ATUA 69"
 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION
 Carrera 23 A No.69-29 / 41 Manizales

I - ACABADO DE LOS ESPACIOS.

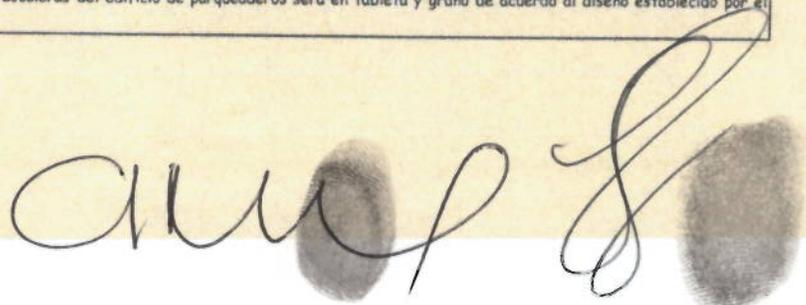
ESPACIO	ACTIVIDAD	ACABADO
Baño Principal	Enchape	Se enchapará con cerámica Nevada 30*45 Color blanco o similar. Unicamente se enchapan las paredes de la ducha. El resto de paredes del baño iran pintadas en vinilo acritex color blanco.
	Piso	Ceámica Loft Dark 32*57 o similar.
	Cenefa	Mozaico KV03CF117 o similar
	Guardaescoba	Del mismo material que el piso.
	Mueble Lavamanos	Mueble elevado de 0.60* 0.50 de alto. Mueble en Faplac Aserrado Nórdico de 18 mm - Pvcn flexible 0.5*22 mm. Puerta y cubierta en Faplac aserrado Nórdico de 18 mm RH-Pvcn rígido 2*22 mm. Manija de aluminio niquel cepillado - Bisagras semiparche.
	Lavamanos	Lavamanos de sobreponer manatial blanco Corona o similar.
	Sanitario	Sanitario Bari blanco Corona o similar.
	Griferia Lavamanos	Fenix o similar
	Griferia Ducha	Mezclador Fenix con regadera o similar.
	Adicionales	Llaver regulación de 1/2"
	Accesorios-Incrusta.	Valencia cromo 6 piezas marca Grival o similar.
	Division de Ducha	En vidrio templado 6 mm. Altura 1.80 m. Puerta corrediza o batiente, en perfil de aluminio color natural
	Espejo	4 mm de espesor. Dimensiones 1.00 x 1.20 m. Pegado a la Pared.
Rejillas de Piso	En pvc de 2" tipo anticucaracha.	
Baño auxiliar o de alcobas	Enchape	Se enchapará con cerámica Scala gris grafito 28.7*57.5 de Corona o similar. Unicamente se enchapan las paredes de la ducha. El resto de paredes del baño iran pintadas en vinilo acritex color blanco.
	Piso	Ceámica Loft Dark 32*57 o similar.
	Cenefa	Mozaico KV03CF117 o similar
	Guardaescoba	Del mismo material que el piso.
	Mueble Lavamanos	Mueble elevado de 0.60* 0.50 de alto. Mueble en Faplac Aserrado Nórdico de 18 mm - Pvcn flexible 0.5*22 mm. Puerta y cubierta en Faplac aserrado Nórdico de 18 mm RH-Pvcn rígido 2*22 mm. Manija de aluminio niquel cepillado - Bisagras semiparche.
	Lavamanos	Lavamanos de sobreponer manatial blanco Corona o similar.
	Sanitario	Sanitario Bari blanco Corona o similar.
	Griferia Lavamanos	Fenix o similar
	Griferia Ducha	Mezclador Fenix con regadera o similar.
	Adicionales	Llaver regulación de 1/2"
	Accesorios-Incrusta.	Valencia cromo 6 piezas marca Grival o similar.
	Division de Ducha	En vidrio templado 6 mm. Altura 1.80 m. Puerta corrediza o batiente, en perfil de aluminio color natural
	Espejo	4 mm de espesor. Dimensiones 1.00 x 1.20 m. Pegado a la Pared.
Rejillas de Piso	En pvc de 2" tipo anticucaracha.	
Baño social (en los casos que aplique)	Paredes	Acabado en pintura color blanco o similar
	Piso	Gres porcelánico Daytona beige 60*60 o similar
	Cenefa	N.A
	Guardaescoba	En madera laminada MDF o similar.
	Mueble Lavamanos	Mueble elevado de 0.60* 0.50 de alto. Mueble en Faplac Aserrado Nórdico de 18 mm - Pvcn flexible 0.5*22 mm. Puerta y cubierta en Faplac aserrado Nórdico de 18 mm RH-Pvcn rígido 2*22 mm. Manija de aluminio niquel cepillado - Bisagras semiparche.
	Lavamanos	Lavamanos de sobreponer manatial blanco Corona o similar.
	Sanitario	Sanitario Bari blanco Corona o similar.
	Griferia Lavamanos	Fenix o similar
	Griferia Ducha	Mezclador Fenix con regadera o similar. (aplica para el baño que tengo ducha)
	Adicionales	N.A
	Accesorios-Incrusta.	Valencia cromo 6 piezas marca Grival o similar.
	Division de Ducha	En vidrio templado 6 mm. Altura 1.80 m. Puerta corrediza o batiente, en perfil de aluminio color natural. (Aplica para el caso que tengo ducha)
	Espejo	4 mm de espesor. Dimensiones 1.00 x 1.20 m. Pegado a la Pared.
Rejillas de Piso	En pvc de 2" tipo anticucaracha.	
	Mueble Inferior	Cubierta superior salpicadero en Quartztone blanco polar osprey 12 mm. Frentes y puertas en Faplac aserrado nórdico 18 mm, con canto rígido. Costados en Faplac blanco 15 mm. Pisos en Faplac blanco RH 15 mm. Manijas en aluminio niquel cepillado. Cubierteros plásticos - canastas en De inlaet. Soportes en tonos de aluminio. O similar

Cocina	Mueble Superior	Una puerta levadiza con vidrio en película epol de 4 mm - brazo neumático. Puertas en Faplac Teka artico 18 mm con canto rígido. Costados en Faplac blanco 15 mm. Espalder en supercord blanco RH 9 mm, enchapados con cantos flexibles. Manijas en aluminio níquel cepillado. Bisagras semiparcho. Platano u montanés en Beilinet Blanco. O similar.
	Mueble Auxiliar	En quarstone blanco POLar. Puertas en Faplac Teka artico 18 mm con canto rígido. Costados en Faplac blanco 15 mm. Espalder en supercord blanco RH 9 mm, enchapados con cantos flexibles. Manijas en aluminio níquel cepillado. Bisagras semiparcho. Según el caso y de acuerdo con los diseños. O similar.
	Piso	Porcelanato Daytona beige 60*60 o similar.
	Tocetos	N / A.
	Cenefa	N / A.
	Guardaescoba	En la misma cerámica del piso o similar, con 7 cm de altura.
	Enchape	Se enchapara entre muebles de cocina (Inferior y superior) en Nevada blanca o similar.
	Pared	El resto de Paredes que no se enchapan, se pintaran con Pintura en acrilite Color Blanco o similar.
	Lavaplatos	Lavaplatos 62*48 poceta de empotrar tipo Socoda o similar definida por el constructor.
	Griferia	Mezclador Amaretto Grival o similar.
	Horno	Horno marca Mabe/Haceb a gas AR60 GRT Ne o similar
	Estufa	Estufa de sobreponer, Haceb AS CG 60-43 Cristal o similar
Campana	Campana extractora marca Haceb AR C 60 V-2 Ne o similar	
Ropas	Enchape	Enchape sobre el lavadero dos hiladas. Nevada Blanca brillante blanco o similar.
	Pared	El resto de las paredes que no se enchapan, se pintan con pintura acrilite color blanco.
	Piso	Porcelanato Daytona beige 60*60 o similar.
	Tocetos	N / A.
	Cenefa	N / A.
	Guardaescoba	En la misma cerámica del piso o similar, con 7 cm de altura
	Lavadero	Prefabricado en granito sin tanque o similar.
Rejilla de Piso	En pvc de 2" tipo anticucaracha.	
Calentador Agua	Calentador marca Haceb CPG 13 litros, tiro forzado con auto display o similar.	
Sala comedor, star y pasillo	Piso	Madera laminada tipo Sándalo o similar.
	Paredes	Las paredes iran pintadas en vinilo color blanco o similar.
	Guardaescoba	En madera MDF o similar de acuerdo al diseño definido por el constructor.
Álcobas	Piso	Madera laminada tipo Sándalo o similar.
	Paredes	Las paredes iran pintadas en vinilo color blanco o similar.
	Guardaescoba	En madera MDF de acuerdo al diseño definido por el constructor.
	Closets	La parte interna del closet será en Supercord maciza de 15 mm color lino mateo, enchapado con cantos flexibles, laterales de madera de 10*12 cms. Colgadero en tubo níquelado ovalado - soportes de acero. Marco en Pino canadiense inmunizado de 5*3 cms. Pintura laca catalizada color serena. Bisagras semiparcho. Manija de aluminio 1299 rectangular. O similares.
Balcones	Piso	Pizarra gris instalada con dilatación tipo deck. O similar
	Barandas	En vidrio templado con topes de aluminio h= 0.70 cms sobre muro de borde.

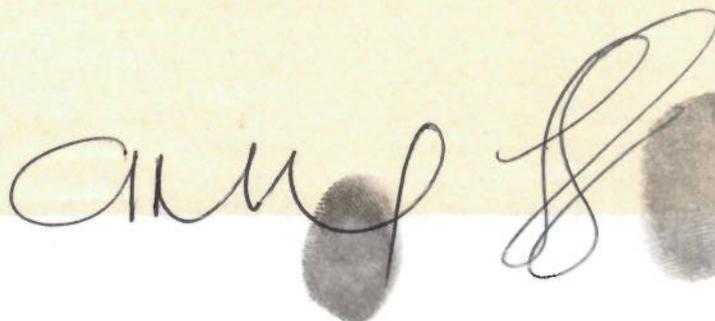
II - ESPECIFICACIONES GENERALES.

ACTIVIDAD	ESPECIFICACION
Cimentacion	La cimentación del edificio estará conformada por caisson en Concreto de 3000 psi y vigas estructurales ortogonales dispuestas según diseño estructural.
Estructura Edificio	El sistema estructural a utilizar es aporticado (tradicional) conformado por columnas, vigas y losas. La estructura cumple con las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10. Toda la Estructura se construirá de acuerdo a los planos aprobados por la Curaduría de Manizales que el constructor considere pertinente. El sistema estructural es el siguiente: Las losas son aligeradas y estarán soportadas por las vigas de carga y estas a su vez por las columnas, las cuales se encargan de transmitir las cargas a la cimentación.
Estructura en Parquederos	El sistema estructural será aporticado y es el mismo del edificio en general, está conformado por las columnas, vigas de carga y losas aligeradas que se encargan de transmitir las cargas a la cimentación. En este caso en particular, la altura libre está considerada de 4.00 metros con el fin de posibilitar la instalación de duplicadores de parqueo (por parte de cada propietario). La estructura cumple con las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10. Toda la Estructura se construirá de acuerdo a los planos aprobados por la Curaduría de Manizales que el constructor considere pertinente.

Mampostería	Los muros se construirán en mampostería en ladrillo farol o en bloque de cemento y en algunos muros definidos por el Vendedor podran ser construidos en dry-wall. Los antepechos podrán ser dilatados de acuerdo a como lo determine el diseño estructural. El revoque o recubrimiento de los muros podrá ser de mortero convencional o placas de yeso.	
Cubiertas	Parte de la cubierta estará constituida por una losa aligerada de acuerdo a como lo establezca el diseño estructural, en ella estará ubicada dos zonas sociales (BBQ y área de gimnasia pasiva) conforme al diseño que el constructor establezca; la cubierta estará conformada por una pergola (metálica y/o en madera) sin ningún tipo de superficie que la cubra, o sea una estructura abierta y a la intemperie; la losa de concreto en este sector estará debidamente impermeabilizada. La otra parte estará constituida por una estructura metálicas (perfiles en C o celosías armadas con varilla y ángulos). Los acabados de estos espacios serán definidos por el constructor. La superficie de cubierta de este sector será teja de fibro cemento o similar. Tanto el color como el diseño de la cubierta será definida por el constructor.	
Cielo Falso	En todos los pisos el cielo raso estara constituido por la losa del piso inmediatamente superior la cual estará recubierta con un sistema liviano (perfiles de lámina rolados galvanizados sobre los que se aplicarán placas de fibro cemento y/o placas de cartón yeso, la cual ira pintada de vinilo color blanco o similar. Las losas del parqueadero no tendran cielo raso	
Instalacion Hidro-Sanitaria	Se construirán en tubería PVC Pavco o similar. Cumpliendo las normas exigidas por la empresa Aguas de Manizales y las normas nacionales vigentes.	
Red de Gas	Se construirán las Redes Internas de gas para la vivienda de acuerdo a las normas exigidas por la empresa prestadora del servicio y las normas nacionales vigentes. El derecho de conexión debera ser cancelado por el constructor y este realizara los tramites pertinentes ante la empresa prestadora del servicio. En cada apartamento se dejarán tres sólidas para gas: en el Horno, en la estufa y en el calentador de agua.	
Instalaciones Eléctricas	Se construirá de acuerdo con especificaciones de planos y cumpliendo las especificaciones de la CHEC y las normas nacionales vigentes. Las salidas para lámparas se les colocará tipo bala o incrustadas. (excepto en parqueaderos, que serán lámparas de chasis), los aparatos eléctricos serán línea Arquea sin piloto de Luminex o similar. Los puntos eléctricos entregados son los indicados en el plano que se anexa.	
Ventanería	La ventanería se construirá en aluminio Anodizado color natural, con vidrio transparente de 4 mm. El tipo de vidrio, su espesor será definido por el constructor conforme a las exigencias de las normas nacionales vigentes. El tipo de perfilera, color y diseño seran definidos por el constructor.	
Barandas	Los pasamanos de los balcones se construirán en aluminio del mismo tipo y color de la ventanería más vidrio templado según lo especificado en los planos aprobados por el constructor. En vidrio templado con topes de aluminio h= 0.70 cms sobre muro de borde. Diseño será definido por el constructor.	
Barandas escaleras	Los pasamanos se construirán en tubería redonda, de acuerdo con lo especificado por el constructor. Pintadas al duco	
Puerta Principal apartamentos	Altura:	2.05 metros
	Material Nave:	Entamborada con triplex Ocumé Beta o similar.
	Color:	N.A
	Dintel:	N / A.
	Marco:	Aserrada Nórdico o Madera Carrá o pino Canadiense de 3 cms, o similar.
Color Marco	N.A	
Puerta alcobas y baños	Altura:	2.35 metros.
	Material Nave:	Tableros aglomerados de Supercord de 36 mm: Serena, salvaje o similar
	Color:	N.A
	Dintel:	N / A.
	Marco:	Aserrada Nórdico o Madera Carrá o pino Canadiense de 3 cms, o similar.
Color Marco	N.A	
Cerraduras	Se instalaran chapas tipo manija o similar de acuerdo al diseño establecido por el constructor. Para las puertas principales chapa con botón de seguridad, Schlage o similar.	
Escaleras	Se construyan en concreto reforzado de 3.000 psi. El acabado de la escalera sera en concreto esmaltado o alando diseño será definido por el constructor. El pasamanos de la escalera será metalico, diseño definido por el Constructor. El acabado de las escaleras del edificio de parqueaderos será en tableta y grano de acuerdo al diseño establecido por el constructor.	



Shut de Basuras	El edificio contará con UN ducto de basuras y un cuarto de recolección de las mismas. Definido por el constructor.
Fachada	Tendrá un acabado en graniplast, mezclada en algunas sitios con enchape simulación piedra cuyo color y diseño estará definido por el constructor. Contará con una celosía en perfiles metálicos rectangulares pintadas con apariencia óxido y/o granate de acuerdo al diseño establecido por el constructor.
Zonas Comunes	Los propietarios tendrán derecho a disfrutar de tres (3) áreas comunes: La primera estará ubicada en el primer piso del edificio (Salón social equipado con Home Theater, 2 sofá, 1 mesa de centro, un bar), este está ubicado contiguo a una terraza al aire libre con diseño definido por el constructor y dotado de 2 mesas y un arenero para niños. La segunda zona social estará ubicada en el último piso y se ha denominado BBQ (Dotada con dos mesas, cocineta con asador, una cama asoleadora y jacuzzi con capacidad para 8 pnos con calefacción con un área de circulación tipo deck con piso en cerámica definida por el constructor) Esta área tiene una estructura tipo pérgola (metal y/o madera) sin cubierta. Posee una zona de servicios que cuenta con 1 baño, vestier y espacio para lockers. Acabados definidos por el constructor. La tercera zona estará ubicada en el último nivel contigua a la zona de BBQ pero independiente, parte cubierta y parte al aire libre para la práctica de gimnasia pasiva y de relajación. (Dotada con 2 equipos, caminadora y/o elíptica o similar). Área acompañada de una terraza al aire libre ambientada con jardineras. Todos los elementos que componen estos tres espacios o zonas serán definidos por el constructor y conforme a los diseños aprobados. Estas áreas contarán con los servicios sanitarios requeridos, según diseño establecido por el constructor.
Portería	El conjunto contará con una portería de aproximadamente 3.8 M2 ubicada al acceso del conjunto, tanto los acabados como el diseño de la portería será determinado por el constructor. Acompañada de una sala de espera dotada con un sofá y mesa de centro. Según diseño establecido por el constructor.
Citofonía	El Conjunto tendrá un sistema de citofonía virtual que comunicará la Portería con todos los Apartamentos. El Vendedor definirá la Empresa con la cual se contratará dicho servicio.
Sistema de Televisión por Cable	El Conjunto tendrá Sistema de Televisión por Cable definido por el Constructor. Los propietarios pagarán los gastos de suscripción y mensuales que acuerde con la empresa prestadora del servicio.
Sistema de seguridad, cámaras	El Conjunto tendrá un sistema de cámaras y monitor (básico, definido por el constructor) con el fin de brindar un medio de control y seguridad. El Vendedor definirá los equipos, tipo, marca y número de elementos que compondrán el sistema.
Telefonía	Por cuenta del Vendedor se construirán las redes telefónicas y se pagarán los derechos. Los compradores pagarán únicamente la línea telefónica. El Vendedor definirá la empresa con la cual se contratará dicho servicio.
Ascensor	El edificio contará con un ascensor con capacidad para 8 pasajeros y velocidad de 1 mt / sg. con parada en cada uno de los niveles del edificio. Los acabados de la cabina y marca del equipo serán definidos por el constructor. Mitsubishi o similar.
Tanque de reserva	El edificio contará con un tanque de reserva que tendrá agua para el consumo de los apartamentos y para abastecer la red de emergencia para incendios. Contará con los equipos de presión constante requeridos y que sean definidos en el diseño respectivo, cumpliendo con la normatividad vigente.
Planta de emergencia eléctrica	El edificio contará con una planta eléctrica. El cubrimiento de la planta eléctrica será para toda la edificación (zonas comunes y privadas), de acuerdo con lo que se especifique en el diseño.
Sistema de iluminación	El edificio se diseñará cumpliendo con la normatividad vigente.



A PARTAMENTO 404 PROYECTO ATUA

En el Municipio de Manizales el día 30 del mes de Septiembre de 2019, en la dirección Carrera 23 Calles 69 y 69ª La Camelia, se reunieron: **NATALIA CASTRO CASTRILLÓN** en calidad de Director de Obra **MONICA SALAZAR JARAMILLO** en calidad de Ejecutivo Comercial quienes actúan en representación de la parte vendedora y **ANGELA MARIA GONZALEZ ECHEVERRY Y LEANDRO MAURICIO DUARTE MEDINA** en calidad de adquirientes del siguiente inmueble: Vivienda: Apartamento 404 , Parqueadero 18-25 lineal y depósito 21, que hacen parte del proyecto ATUA ubicado en la dirección indicada anteriormente, y manifestaron:

1. Que obrando en las calidades citadas anteriormente, el Fideicomitente, hace entrega real y material de los inmuebles mencionados a el (los) beneficiario(s) de área y/o Usuario, quien(es) de manera expresa manifiesta(n) recibirlos a entera satisfacción, ya que se encuentran completamente de acuerdo con las condiciones estipuladas, según las especificaciones de construcción del proyecto, las modificaciones aceptadas y las reformas solicitadas dentro del proceso de personalización.

2. Declara(n) además el (los) beneficiario(s) de área, haber recibido las correspondientes llaves, así como los elementos y equipos que se encuentran relacionados en la lista de verificación de inmueble.

3. Declara(n) que el inmueble que reciben cuenta con los servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas, servicios que se encuentran en buen funcionamiento y con las siguientes características

SERVICIO	PROVISIONAL	DEFINITIVO
Agua		X
Energía Eléctrica	X	
Gas	-	

4. Declara(n) adicionalmente que se ha realizado las mediciones de contadores eléctricos y de agua que arrojaron los siguientes resultados:

Cajilla medidora de agua	18A	M3
Cajilla medidora de luz	Ø	Kw
Cajilla medidora de gas	Ø	

5. Se manifiesta por parte del (los) beneficiario(s) de área, que en la fecha de entrega del inmueble recibe, un ejemplar del **MANUAL DEL USUARIO, VIVIENDA Y COPROPIEDAD**, el cual contiene especificaciones generales del proyecto y particulares de los inmuebles, recomendaciones de mantenimiento y de uso; se ilustra sobre las

garantías, sus términos, limitaciones y exclusiones; éstos deberán ser leídos cuidadosamente para atender las recomendaciones allí sugeridas. Se recomienda Conservar el manual de forma adecuada ya que les servirá para resolver inquietudes en el futuro.

6. Dentro de los plazos indicados en el **MANUAL DEL USUARIO, VIVIENDA Y COPROPIEDAD**, y contados a partir de la fecha de recibo del (los) inmueble(s) empiezan a correr los plazos para las garantías según el elemento afectado (estructural, acabado o líneas vitales) que son responsabilidad únicamente del constructor. No se aceptaran reclamos de garantías por daños derivados del mal uso, uso indebido, modificaciones o reparaciones realizadas por el (los) beneficiario(s) de área del inmueble, sus usuarios o habitantes sin previa consulta al vendedor estando vigente la garantía.

7. De conformidad con el artículo 929 del Código de Comercio, a partir de la fecha de entrega, los riesgos de las pérdidas en los inmuebles por caso fortuito o fuerza mayor, son asumidos en forma exclusiva por el (la) (los) usuario(s).

8. Se hace entrega de los planos record del inmueble, los cuales deberán ser conservados para ser tenidos en cuenta en eventuales modificaciones que se requieran,

Hidrosanitario	✓
Eléctrico	✓
Arquitectónico	✓
Estructural	✓

Además, se hace entrega particular de la respectiva garantía suministrada por el fabricante de:

Artículo	Marca	Garantía
Horno	Mabe	04
Campana	Mabe	02
Calefactor paso	Mabe	04
Cubierta	Mabe	04

9. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones ya sean de orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de escrituración y/o entrega. A partir de la fecha de escrituración y/o entrega del inmueble (lo que ocurra primero), es responsabilidad de EL (LOS) USUARIO(S), todos los gastos que demande el sostenimiento de los inmuebles como son: Servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía, gas, teléfono, televisión, internet, así como las cuotas de administración tanto ordinarias como extraordinarias, los impuestos de predial y valorización y demás tasas que graven el inmueble.

Como usuario manifiesto que los ítems especificados en esta lista son las actividades que durante el proceso de entrega fueron identificados como incompletos o pendientes, entendiendo que el resto de elementos son recibidos a entera satisfacción y sobre los cuales solo se podrán solicitar reparaciones a través del Responsable de Postventa, por lo que no será atendida ninguna reclamación que no se canalice por medio del Responsable de Postventa.

Para constancia se firma la presente Acta de Entrega, en tres copias de igual contenido y valor, destinados para las partes, a los treinta (30) días del mes de Septiembre de 2.019.

REPRESENTANTE DEL FIDEICOMITENTE

Katalie Cochac
Director de Obra
C.C

Monica Salazar Jaramillo
Ejecutivo Comercial
C.C 30'392'593 M2

BENEFICIARIO DE AREA Y/O USUARIO

[Firma]
C.C