

EXCEPCION PREVIA, RADICADO 11001310302300040 00

JULIO LUIS GARCIA CASTRO <jgarcia_castro@hotmail.com>

Jue 22/07/2021 3:53 PM

Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; francy elena arango becerra <francy8804@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (6 MB)

EXCEPCION PREVIA DEMANDA DECLARATIVA VERBAL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO FRANCY ELENA ARANGO vs ARKOPUS con anexos RAD 11001310302320210004000.pdf;

JULIO LUIS GARCIA CASTRO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 127.092 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de la sociedad ARKOPUS SAS, persona jurídica identificada tributariamente con el NIT 830045429-0, conforme al poder otorgado por su Representante Legal, **DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con la cedula de ciudadanía N.º 19.347.253 de Bogotá, en mensaje de datos conforme a lo indicado en el decreto 806 de 2020, por medio del presente escrito, me dirijo al despacho, en termino de traslado de la demanda, con el fin de presentar EXCEPCIONES PREVIAS - PLEITO PENDIENTE, conforme al escrito adjunto a este correo.

JULIO LUIS GARCIA CASTRO
ABOGADO - CONTADOR PUBLICO
CEL 3125829173



Señor
JUEZ 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

PROCESO: DECLARATIVO INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
RADICADO: 11001310302320210004000

DEMANDANTE: FRANCY ELENA ARANGO BECERRA C.C. 31.410.010
DEMANDADOS: ARKOPUS S.A.S. NIT 830045429-0

REF: EXCEPCIONES PREVIAS – PLEITO PENDIENTE.

JULIO LUIS GARCIA CASTRO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 127.092 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de la sociedad ARKOPUS SAS, persona jurídica identificada tributariamente con el NIT 830045429-0, conforme al poder otorgado por su Representante Legal, **DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con la cedula de ciudadanía N.º 19.347.253 de Bogotá, en mensaje de datos conforme a lo indicado en el decreto 806 de 2020, por medio del presente escrito, me dirijo al despacho, en termino de traslado de la demanda, con el fin de presentar EXCEPCIONES PREVIAS, dentro del presente proceso conforme a lo siguiente:

EXCEPCION PREVIA – PLEITO PENDIENTE

Estando en termino de traslado de la demanda, con forme al auto admisorio de la demanda, de fecha 16 de junio de 2021, mediante el cual se admitió la demanda declarativa instaurada por Francy Elena Arango Becerra, contra la sociedad ARKOPUS S.A.S., demanda a la cual se debe dar el trámite del proceso verbal conforme al artículo 368 del C. G. del P., para que se revoque la decisión allí tomada, y se proceda a enviar las actuaciones dentro de este proceso al Juzgado 31 Civil del Circuito, para que sea este despacho el que siga conociendo de este proceso, y se tramite conjuntamente dentro del Radicado No. 11001310303120210010000, donde se ventila un proceso declarativo por el trámite verbal, con las siguientes características:

1. Proceso entre las misma partes demandante la sociedad ARKOPUS S.A.S. NIT 830.045.429-0 y Demandada Francy Elena Arango Becerra, CC 31.410.010.
2. El objeto de la litis en el Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá, es el mismo, se trata del incumplimiento de dos (2) contratos de compraventa la primera; por la compra de los apartamentos 502 y garaje 81 y la segunda por la compra del apartamento 404 y garaje 8 del Edificio ARK-01, ubicado en la Cra. 27 No. 47a-73 / Cra. 27 No. 47a-65 / Cra. 27a No. 47a-68 / Cra. 27a No. 47a-76 de la ciudad de Bogotá, D.C.



3. Las pretensiones son las mismas se trata del cumplimiento o incumplimiento de sendos contratos de promesa de compraventa

El fundamento de la excepción previa, conforme a lo señalado en el numeral 8º del artículo 100 del C. G. del P., es el de pleito pendiente entre las mismas partes y por el mismo asunto, como fundamento de la excepción y con el fin de evitar desgastes innecesarios, de este despacho me permito allegar los siguientes documentos:

1. Auto de fecha 27 de mayo de 2021, mediante el cual se admite la demanda presentada por la sociedad ARKOPUS S.A.S., en contra de Francy Elena Arango Becerra, y se le da el trámite del proceso verbal (Libro Tercero, Sección Primera, Título I, Capítulo I, del Código General del Proceso).
2. Copia del Correo electrónico enviado al email de la demandada francy8804@hotmail.com, notificando a la demandada, de la demanda radicado 031 2021 00100 00.
3. Copia de la demanda con sus anexos
4. Copia del correo electrónico recibido de la demandada en el Juzgado 31 civil del Circuito, donde informa de la contestación de la demanda radicado 031 2021 00100 00

Para efectos del control de los términos de ejecutoria del Auto Admisorio proferido por este despacho, me permito informar que fue recibido en el correo electrónico del demandando, para darle trámite a la notificación del auto admisorio conforme al artículo 8 del decreto 806 de 2020, hemos recibido varios correos de la parte demandante en este proceso, el último el pasado día “Lun 28/06/2021 18:14”, por lo tanto, me encuentro del término legal para contestar la demanda y proponer excepciones.

EXCEPCION PREVIA PLEITO PENDIENTE No. 8 ART. 100 DEL C. G. DEL P.

Teniendo en cuenta que el objetivo principal de las excepciones previas es atacar el procedimiento, no la cuestión de fondo del litigio o del derecho controvertido, con el fin de evitar desgastes innecesarios por parte de los Despachos Judiciales, presentándose las condiciones señaladas en el numeral 8º del artículo 100 del C. G. del P.,

Identidad de partes

Demandante: ARKOPUS S.A.S. NIT. 830045429-0

Demandada: FRNACY ELENA ARANGO BECERRA C.C. 31.410.010

El mismo asunto: DEMANDA VERBAL DECLARATIVA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

El mismo trámite de las demandas: proceso verbal (Libro Tercero, Sección Primera, Título I, Capítulo I, del Código General del Proceso).

Me permito informar al despacho que en el Juzgado 31 Civil del Circuito, dentro del proceso Verbal, radicado No. 110013100303120210010000, se profirió auto, con fecha 27 de mayo



de 2021, admitiendo la demanda declarativa a la que se ordena darle el trámite del proceso Verbal, con las siguientes especificaciones:

1. Proceso entre las mismas partes demandante la sociedad ARKOPUS S.A.S. NIT 830.045.429-0 y Demandada Francy Elena Arango Becerra, CC 31.410.010.
2. El objeto de la litis en el Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá, es el mismo, se trata del incumplimiento de dos (2) contratos de compraventa la primera; por la compra de los apartamentos 502 y garaje 81 y la segunda por la compra del apartamento 404 y garaje 8 del Edificio ARK-01, ubicado en la Cra. 27 No. 47a-73 / Cra. 27 No. 47a-65 / Cra. 27a No. 47a-68 / Cra. 27a No. 47a-76 de la ciudad de Bogotá, D.C.
3. Las pretensiones son las mismas se trata del cumplimiento o incumplimiento de los sendos contratos de promesa de compraventa

En tal virtud solicito al despacho que una vez surtido el trámite de la excepción previa de pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto, se envíen las diligencias realizadas en este proceso al Juzgado 31 Civil del circuito para que sea este despacho, por ser admitida la demanda con fecha anterior, Mayo 27 de 2021, a la de este proceso 16 de junio de 2021, quien es el competente para seguir conociendo de este proceso.

PRUEBAS DOCUMENTALES

1. Poder para actuar conferido conforme al decreto 806 de 2020
2. Certificado de existencia y representación legal de la demandada sociedad ARKOPUS S.A.S.
3. Auto admisorio de la demanda, del Juzgado 31 Civil del Circuito, de fecha junio 16 de 2021
4. Auto que corrige el auto admisorio de la demanda en cuanto al nombre del apoderado del demandante
5. Demanda radicada 11001310303120210010000, con todos los anexos, tramitada en el Juzgado 31 Civil del circuito de Bogotá.
6. Copia del correo notificando a la demandada, de la demanda radicado 031 2021 00100 00,
7. Copia del correo electrónico recibido de la demandada en el Juzgado 31 civil del Circuito, donde informa de la contestación de la demanda radicado 031 2021 00100 00

NOTIFICACIONES

El suscrito:

- JULIO LUIS GARCIA CASTRO, recibo notificaciones en la secretaria del juzgado, en la dirección física Calle 16 No. 9 – 64 de Bogotá y a través del correo electrónico jgarcia_castro@hotmail.com.



WWW.GANASCE.COM.CO

- A la sociedad demandada ARKOPUS S.A.S., en la Calle 52 A No. 25 20 Of. 101 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: administrativo@arkopus.com.co, “o” auxiliararkopus@gmail.com

Del señor Juez,

Atentamente,

JULIO LUIS GARCIA CASTRO
C.C. No 79.287.128 de Bogotá.
T.P. No 127.092 del C. S. de la J.

(Sin asunto)

DANIELA VEGA HERNANDEZ <auxiliararkopus@gmail.com>

Jue 22/07/2021 12:18

Para: JULIO LUIS GARCIA CASTRO <jgarcia_castro@hotmail.com>

Señor

JUEZ 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PROCESO: DECLARATIVO INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

RADICADO: 11001310302320210004000

DEMANDANTE: FRANCY ELENA ARANGO BECERRA C.C. 31.410.010

DEMANDADOS: ARKOPUS S.A.S. NIT 830045429-0

REF: PODER PARA REPRESENTACION JUDICIAL

DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con la cedula de ciudadanía N.º 19.347.253 de Bogotá, con domicilio en la Ciudad de Bogotá, actuando en nombre y en representación de la sociedad ARKOPUS S.A.S., de la cual soy su representante legal, persona jurídica identificada tributariamente con el NIT 830.045.429-0, con correo electrónico: administrativo@arkopus.com.co, y auxiliararkopus@gmail.com, por medio del presente escrito, conforme a los términos del artículo 5º del Decreto 806 de 2020, concedo poder especial amplio y suficiente al Abogado JULIO LUIS GARCIA CASTRO, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.287.128, Abogado, con T. P. No. 127.092 del C. S. de la J., cuya dirección de correo electrónico es jgarcia_castro@hotmail.com, que coincide con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados, para que represente judicialmente a la sociedad ARKOPUS S.A.S., de la cual soy su Gerente, Representante Legal, persona jurídica identificada tributariamente con el NIT 830.045.429-0, dentro del proceso verbal radicado 2021-00040, promovido en ese despacho por la señora Francy Elena Arango Becerra, persona mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.410.010

Nuestro Apoderado queda ampliamente facultado para recibir, transigir, conciliar, desistir, reasumir sustituciones, pedir y aportar pruebas, entrega de información y documentación, interponer todos los recursos del caso en defensa de nuestros legítimos derechos e intereses y los trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato y demás conforme al artículo 73 del C. G. del P.

Sírvase reconocer personería en la forma y términos en que esta conferido el presente mandato.

Atentamente,

DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA

Cedula de ciudadanía N.º 19.347.253 de Bogotá,

ACEPTO:

JULIO LUIS GARCIA CASTRO

C.C. 79.287.128 de Santa Rosa de Viterbo

T.P. 127.092 del C. S. de la J.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de julio de 2021 Hora: 19:21:25

Recibo No. AB21110075

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B211100759A965

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ARKOPUS SAS
Nit: 830.045.429-0
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00871895
Fecha de matrícula: 28 de mayo de 1998
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2021
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 52 A N° 25-20 Int 101
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: arkopuscol@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 5168514
Teléfono comercial 2: 5168514
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 52 A N° 25-20 Int 101
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: arkopuscol@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 5168514
Teléfono para notificación 2: 5168514
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de julio de 2021 Hora: 19:21:25

Recibo No. AB21110075

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B211100759A965

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0001080 del 4 de mayo de 1998 de Notaría 47 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de mayo de 1998, con el No. 00635838 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada ARKOPUS LTDA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 8 del 16 de octubre de 2011 de Junta de Socios, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de noviembre de 2011, con el No. 01529480 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de ARKOPUS LTDA a ARKOPUS SAS.

Que por Acta No. 8 de junta de socios del 16 de octubre de 2011, inscrita el 22 de noviembre de 2011 bajo el número 01529480 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de sociedad limitada a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de: ARKOPUS SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 16 de octubre de 2061.

OBJETO SOCIAL

El Objeto de la sociedad consiste en: la compra y venta de terrenos para la construcción. La urbanización y adecuación de terrenos con el mismo propósito. La compraventa de unidades de vivienda independiente o por el sistema de propiedad horizontal. Construcciones y/o contratación de obras. En general la participación en negocio relacionados con construcción, realización de estudios y prestación de servicios en las ramas de la arquitectura la ingeniería y el urbanismo. La sociedad podrá ejecutar todo los actos necesarios o convenientes para el logro y desarrollo del objeto social. Incluyendo asociarse con otras personas naturales y/o jurídicas. Para otras ya

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de julio de 2021 Hora: 19:21:25

Recibo No. AB21110075

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B211100759A965

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

constituidas, efectuar consorcios temporales. Administrar de bienes inmuebles. Realizar asesorías e instalaciones de equipos de seguridad.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$3.400.000.000,00
No. de acciones : 3.400.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$3.400.000.000,00
No. de acciones : 3.400.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$3.400.000.000,00
No. de acciones : 3.400.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá suplentes, designado por un término indefinido por la asamblea general de accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerencia da, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien: 1. Llevará la representación legal de la compañía. 2. Comprometer a la sociedad en todo acto o contrato sin límite de cuantía 3. Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de julio de 2021 Hora: 19:21:25

Recibo No. AB21110075

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B211100759A965

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. 4. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal, con el límite de cuantía establecido 5. El representante legal tendrá la exclusividad y confiabilidad de guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad, abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada. Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos. Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la junta de socios o asamblea general de accionistas. 6. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Mediante Acta No. 8 del 16 de octubre de 2011, de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de noviembre de 2011 con el No. 01529480 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Lozano Espitia Daniel Bernardo	C.C. No. 000000019347253

Mediante Acta No. 18 del 23 de octubre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de octubre de 2018 con el No. 02389755 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
-------	--------	----------------

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de julio de 2021 Hora: 19:21:25

Recibo No. AB21110075

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B211100759A965

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Representante Lozano Lozano Sergio C.C. No. 000001020766043
Legal Suplente Andres

REVISORES FISCALES

Mediante Acta No. 18 del 2 de enero de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de mayo de 2018 con el No. 02341838 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Moreno Barrero Ligia	C.C. No. 000000051684407 T.P. No. 36683-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0000941 del 21 de abril de 2005 de la Notaría 49 de Bogotá D.C.	00987418 del 22 de abril de 2005 del Libro IX
E. P. No. 3008 del 6 de mayo de 2011 de la Notaría 9 de Bogotá D.C.	01478076 del 11 de mayo de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3008 del 6 de mayo de 2011 de la Notaría 9 de Bogotá D.C.	01478077 del 11 de mayo de 2011 del Libro IX
Acta No. 8 del 16 de octubre de 2011 de la Junta de Socios	01529480 del 22 de noviembre de 2011 del Libro IX
Acta No. 10 del 2 de febrero de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02061116 del 11 de febrero de 2016 del Libro IX
Acta No. 14 del 2 de agosto de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02254756 del 29 de agosto de 2017 del Libro IX
Acta No. 16 del 2 de octubre de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02273444 del 3 de noviembre de 2017 del Libro IX
Acta No. 22 del 18 de febrero de 2020 de la Asamblea de Accionistas	02559765 del 3 de marzo de 2020 del Libro IX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de julio de 2021 Hora: 19:21:25

Recibo No. AB21110075

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B211100759A965

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Pequeña

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 3.431.085.650

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de julio de 2021 Hora: 19:21:25

Recibo No. AB21110075

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B211100759A965

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 17 de mayo de 2021.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.





**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, 27 de mayo de 2021**

VERBAL 110013103031202100100-00

SE ADMITE la demanda **VERBAL** promovida por **ARKOPUS S.A.S.** contra **FRANCY ELENA ARANGO BECERRA.**

Imprímasele al presente asunto el trámite del proceso verbal (Libro Tercero, Sección Primera, Título I, Capítulo I, del Código General del Proceso).

Córrase traslado de la demanda, a la parte demandada, por el término de veinte (20) días.

Se reconoce personería a Daniel David Avendaño Trujillo como apoderado judicial de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping stroke extending downwards and to the left.

**BERNARDO FLÓREZ RUIZ
JUEZ (1)**

JUZGADO 31 CIVIL DEL CIRCUITO

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

SECRETARIA

La anterior providencia se notifica a las partes por ESTADO
Número: 023, que se fija hoy: 28 DE MAYO DE 2021 a la
hora de las ocho de la mañana (8:00 a.m.).

HÉCTOR FABIO SEGURA REINA
SECRETARIO



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, 2 de julio de 2021**

VERBAL 110013103031202100100-00

1.- Se corrige el último inciso del auto del 27 de mayo de 2021 para aclarar que el apoderado judicial de la parte demandante es Julio Luis García Castro y no la persona a la que se hizo alusión en el referido auto.

2.- No es posible tener por notificada a la demandada, del auto admisorio de la demanda, toda vez que la comunicación remitida no tiene acuse de recibo ni se demostró por otro medio el acceso de la destinataria al mensaje (Corte Constitucional en la sentencia C-420 de 2020 que declaró condicionalmente exequible el inciso 3 del artículo 8 del Decreto 806 de 2020).

En consecuencia, la interesada deberá aportar el acuse de recibo o demostrar por cualquier otro medio que la demandada accedió al mensaje. En caso contrario, deberá rehacer el trámite de notificación dando cumplimiento a lo aquí dispuesto.

NOTIFÍQUESE

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long diagonal stroke extending downwards and to the left.

**BERNARDO FLÓREZ RUIZ
JUEZ (1)**

JUZGADO 31 CIVIL DEL CIRCUITO

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

SECRETARIA

La anterior providencia se notifica a las partes por ESTADO
Número: 30, que se fija hoy: 6 de julio de 2021 a la hora de las ocho
de la mañana (8:00 a.m.).

HÉCTOR FABIO SEGURA REINA
SECRETARIO



Señor

JUEZ 31 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

PROCESO: DECLARATIVO INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

RADICADO: 11001310303120210010000

DEMANDANTE: ARKOPUS S.A.S. NIT 830045429-0

DEMANDADOS: FRANCY ELENA ARANGO BECERRA C.C. 31.410.010

REF: SUBSANACION DE LA DEMANDA EN UN SOLO ESCRITO.

JULIO LUIS GARCIA CASTRO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 127.092 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de la sociedad ARKOPUS SAS, persona jurídica identificada tributariamente con el NIT 830045429-0, conforme al poder otorgado por su Representante Legal, **DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con la cedula de ciudadanía N.º 19.347.253 de Bogotá, en mensaje de datos conforme a lo indicado en el decreto 806 de 2020, por medio del presente escrito me permito subsanar los motivos de inadmisión de la demanda dando cumplimiento a lo señalado en el auto de fecha 28 de abril de 2021, la que me permito presentar en un solo cuerpo, en los siguientes términos

DEMANDA

JULIO LUIS GARCIA CASTRO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 127.092 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de la sociedad ARKOPUS SAS, persona jurídica identificada tributariamente con el NIT 830045429-0, conforme al poder otorgado por su Representante Legal, **DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con la cedula de ciudadanía N.º 19.347.253 de Bogotá, en mensaje de datos conforme a lo indicado en el decreto 806 de 2020, por medio del presente escrito, acudo a esta jurisdicción con el fin de presentar demanda en proceso DECLARATIVO, PARA RECLAMAR EL INCUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, en contra de FRANCY ELENA ARANGO BECERRA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.410.010 expedida en Cartago Valle, demanda que fundamento en los siguientes:



HECHOS

1. El día 21 de diciembre de 2017, la sociedad que represento ARKOPUS S.A.S., en su condición de promitente vendedora y la demandada Francly Elena Arango Becerra, celebraron el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, cuyo objeto conforme a lo estipulado en la cláusula PRIMERA, era la venta del apartamento 502, el garaje 81 del Edificio ARK-01, ubicado en la CRA 27 No. 47ª/73, CRA 27 No. 47ª/65, CRA 27ª No. 47ª/68, CRA 27ª No. 47 A/76, de la ciudad de Bogotá.

1.1 Se acordó como precio de los inmuebles enajenados la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$200.000.000) que la PROMITENTE COMPRADORA pagaría a la PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente forma: A.) la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000) que fueron pagados por la PROMITENTE COMPRADORA a la PROMITENTE VENDEDORA en efectivo el día nueve (09) del mes de Diciembre, en las instalaciones de la constructora ARKOPUS S.A.S., B.) la suma de TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$13.000.000) que serán pagados por la PROMITENTE COMPRADORA EL día 21 de del mes de Diciembre de 2017, a la firma de la presente promesa de compraventa; C.) La suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$45.000.000) que serán pagados por la PROMITENTE COMPRADORA, en 28 mensualidades de UN MILLON SEISCIENTOS SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.607.143) a los 30 días de cada mes, empezando la primera cuota en enero de 2018 consignados al número de recaudo 15151 del banco BBVA NOMBRE DE ARKOPUS S.A.S. con NIT: 830.045.429-0, D.) la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$140.000.000) Que serán pagados POR LA PROMITENTE COMPRADORA, a la firma de la escritura que solemnice este contrato de compra venta, el día 20 de ABRIL del 2020. Estos dineros serán pagados mediante crédito hipotecario, y/o recursos propios, fecha que podrá ser modificada en función de la fecha real de entrega del inmueble POR LA PROMITENTE VENDEDORA.

1.2 Se acordó también en la cláusula SEPTIMA del contrato respecto de las arras “Las partes convienen que, para efectos del presente contrato, las arras serán el equivalente al 10% del valor total de los inmuebles, es decir la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000) que se entenderá recibida dentro de los primeros dineros pagados como cuota inicial. PARAGRAFO.PRIMERO: En caso de retractarse LA PROMITENTE COMPRADORA O LA PROMITENTE VENDEDORA podrá hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, quedando en libertad absoluta de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial o privado, igualmente, la PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer de los inmuebles restituyendo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acto de retracto de la PROMITENTE COMPRADORA, la sumas recibidas que no causaran intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios. Y pudiendo vender nuevamente los inmuebles a consecuencia de la resolución del contrato, sin dar aplicación a lo dispuesto en los artículos 1935 y 1938 inclusive del Código Civil, a lo que renuncian expresamente LA PROMITENTE COMPRADORA. PARAGRAFO SEGUNDO: Si LA PROMITENTE COMPRADORA no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del precio, se entenderá por incumplimiento de su parte este contrato, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. PARAGRAFO TERCERO: Si la PROMITENTE VENDEDORA, NO DIERE CUMPLIMIENTO a los requisitos o plazos fijados para



la firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble, se entenderá por incumplimiento de su parte este contrato, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA.

1.3 Se acordó conforme a la cláusula OCTAVA. Que la firma de la escritura que solemnice este contrato se realizaría el día 20 del mes de abril de 2020 a las 10:00 AM, y conforme al PARAGRAFO PRIMERO, que en caso de que en la fecha estipulada no se pudiera firmar la escritura de compraventa, por fuerza mayor o caso fortuito, la fecha de escrituración se postergaría para dentro de los sesenta (60) días Calendario siguientes contados a partir de la fecha en que cese la causa o causas que impidan la firma. Tal instrumento se otorgará a la misma hora y en la misma notaria estipulada.

1.4 De igual forma se acordó en la cláusula DECIMA, que la entrega de los inmuebles objeto de este contrato la efectuara LA PROMITENTE VENDEDORA en la misma fecha estipulada para la firma de la escritura, salvo que por razones de fuerza mayor o caso fortuito antes previstos, sea necesario postergarla, en cuyo caso, se aplicara el mismo procedimiento determinado para la firma de la escritura y se compromete a entregar los inmuebles.

2. El día 21 del mes de septiembre de 2018, la sociedad que represento ARKOPUS S.A.S., en su condición de PROMITENTE VENDEDORA y la demandada Francy Elena Arango Becerra, celebraron el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, cuyo objeto conforme a lo estipulado en la cláusula PRIMERA, era la venta del apartamento cuatrocientos cuatro (404), el garaje ocho (8), del Edificio ARK-01 ubicado en la CRA 27 No. 47^a/73, CRA 27 No. 47^a/65, CRA 27^a No. 47^a/68, CRA 27^a No. 47 A/76, de la ciudad de Bogotá, las demás especificaciones se encuentran en la cláusula PRIMERA.

2.1 Se acordó como precio de los inmuebles enajenados la suma de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$193.600.000) que la PROMITENTE COMPRADORA pagaría a la PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente forma: a.) la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000) por concepto de separación, que fueron pagados en efectivo por EL PROMITENTE COMPRADORA (sic) a la PROMITENTE VENDEDORA, el día 23 de mayo de 2018 entregados en las instalaciones de la oficina (sic); b.) la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$53.200.000) que serán pagados por la PROMITENTE COMPRADORA a la PROMITENTE VENDEDORA, en veinte cuotas mensuales de DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.660.000) Los días 20 de cada mes a partir de septiembre de 2018, el dinero correspondiente a estas mensualidades será consignado por LA PROMITENTE VENDEDORA Por concepto de pago de intereses del préstamo realizado por un valor de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$133.000.000) Que LA PROMITENTE COMPRADORA realice a la constructora ARKOPUS S.A.S. este dinero se consignará en la cuenta corriente del BANCO DE OCCIDENTE número 255850588 a nombre de ARKOPUS S.A.S. – NIT 830.045.429-0; c.) La suma de CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$138.400.000) que serán pagados por la PROMITENTE COMPRADORA a la PROMITENTE VENDEDORA a la firma de la escritura que solemnice este contrato de promesa de compra venta, el día CINCO (05) del mes de ABRIL del 2020. LA PROMITENTE VENDEDORA asumirá el pago de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000) por concepto de cancelación del préstamo mencionado en el literal b) y LA PROMITENTE COMPRADORA pagará la suma de CINCO MILLONES



CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$5.400.000) Completando de esta forma el saldo a pagar en la escrituración. .- La escrituración será este mismo día en la notaria Sesenta y dos (62) del Circulo de Bogotá. A LAS 10:00 AM.

2.2 Se acordó también en la cláusula SEPTIMA del contrato respecto de las arras “serán el equivalente al 10% del valor total de los inmuebles, es decir la suma de DIEZ Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$19.360.000) que se entenderá recibida dentro de los primeros dineros pagados como cuota inicial. PARAGRAFO.PRIMERO: En caso de retractarse LA PROMITENTE COMPRADORA O LA PROMITENTE VENDEDORA podrá hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, quedando en libertad absoluta de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial o privado, igualmente, la PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer de los inmuebles restituyendo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acto de retracto de la PROMITENTE COMPRADORA, la sumas recibidas que no causaran intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios, y pudiendo vender nuevamente los inmuebles a consecuencia de la resolución del contrato, sin dar aplicación a lo dispuesto en los artículos 1935 y 1938 inclusive del Código Civil, a lo que renuncian expresamente LA PROMITENTE COMPRADORA. PARAGRAFO SEGUNDO: Si LA PROMITENTE COMPRADORA no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del precio, se entenderá por incumplimiento de su parte este contrato, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. PARAGRAFO TERCERO: Si la PROMITENTE VENDEDORA, no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para la firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble, se entenderá por incumplimiento de su parte este contrato, con las facultades y consecuencias que dé el y de la ley se deriven a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA.

2.3 Se acordó conforme a la cláusula OCTAVA. Que la firma de la escritura de compraventa que solemnice este contrato se realizaría el día cinco (05) del mes de marzo del 2020 a las 10:00 AM. La escritura se podrá otorgar antes del plazo señalado cuando a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA sea pertinente y de común acuerdo con LA PROMITENTE COMPRADORA siempre y cuando LA PROMITENTE COMPRADORA haya cumplido con los trámites necesarios para su otorgamiento, y conforme al PARAGRAFO PRIMERO, que en caso de que en la fecha estipulada no se pudiera firmar la escritura de compraventa, por fuerza mayor o caso fortuito, la fecha de escrituración se postergaría para dentro de los sesenta (60) días Calendario siguientes contados a partir de la fecha en que cese la causa o causas que impidan la firma. Tal instrumento se otorgará a la misma hora y en la misma hora notaria atrás estipulada.

2.4 De igual forma se acordó en la cláusula DECIMA, que la entrega de los inmuebles objeto de este contrato la efectuara LA PROMITENTE VENDEDORA en la misma fecha estipulada para la firma de la escritura, salvo que, por razones de fuerza mayor o caso fortuito antes previstos, sea necesario postergarla, en cuyo caso, se aplicara el mismo procedimiento determinado para la firma de la escritura y se compromete a entregar los inmuebles.

3. El día 21 de septiembre de 2018, mediante la aceptación del pagare No. 001, la sociedad que yo represento ARKOPUS S.A.S., se constituyó en deudora de la señora Francy Elena Arango Becerra por la suma de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000), cuyo vencimiento se pactó para el 21 de abril de 2020, como intereses de plazo se pactó el 2,0%, mes vencido, no se pactaron



intereses de mora, se acordó dentro del pagare que los “rendimientos” por los veinte meses sería la suma de cincuenta y tres millones doscientos mil pesos (\$53.200.000), se pactó también que “estos intereses equivalentes a la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.660.000) mensuales, que serán abonados como cuota de pago mensual para la compra del apartamento CUATROCIENTOS CUATRO del proyecto ARK-01”.

4. El día 23 de diciembre de 2017, mediante la aceptación del pagare No. 1, la sociedad que yo represento ARKOPUS S.A.S., se constituyó en deudora de la señora Francy Elena Arango Becerra por la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), cuyo vencimiento se pactó para el 23 de Diciembre de 2018, como intereses de plazo se pactó el 2,057%, mes anticipado y como intereses de mora el 2% mensual, se pactó también que de los intereses la suma de UN MILLON SEISCIENTOS SIETE MIL PESOS (\$1.607.000), deberían ser pagados como cuota mensual por la adquisición del apartamento 502, garaje 81 y depósito del proyecto ARK01, y el saldo para completar el valor de los intereses debería ser consignado directamente a la cuenta de la acreedora por la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000) y con esto se completaría el valor total de los intereses mensuales por valor de DOS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL PESOSO MDA. CTE., (\$2.057.000).
5. En desarrollo de la construcción del edificio ARK-01, sobre el cual recaen los contratos de promesa de compraventa, y con el fin de obtener la financiación para su ejecución, se contrató un crédito con el BANCO ITAU, quien, para garantizar su pago, exigió la constitución de un **Fideicomiso o Patrimonio Autónomo, el que se denominó Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK-01** identificado con NIT. No. 830.053.963-6, administrado la sociedad fiduciaria ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A, en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria que se constituyó para tal fin, firmado el día 25 de septiembre de 2018 entre ARKOPUS S.A.S. y la Sociedad Fiduciaria ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A., los contratos de **Promesa de Compraventa** que había suscrito el Fideicomitente **Arkopus S.A.S.** con los Promitentes Compradores, debían ser cedidos al **Fideicomiso**, además la totalidad de los recursos monetarios serían administrados por el **Fideicomiso**, conforme a las condiciones indicadas en el contrato.

5.1 Dentro del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria celebrado entre Arkopus S.A.S e Itau Asset Management Colombia S.A. la sociedad ARKOPUS S.A.S. se desempeña como Fideicomitente¹.

¹ **Fideicomitente.** Es la sociedad **Arkopus S.A.S** quien transfiere al **Fideicomiso (i)** los recursos correspondientes a los derechos económicos derivados de los contratos de Promesa de Compraventa que cede al Fideicomiso de acuerdo a las condiciones indicadas en este contrato (ii) Los Inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No 50C-54269 y 50C-606609 y 50C2012314 (iii) los demás recursos dinerarios y bienes que requiera transferir para la ejecución del Proyecto. Los aportes pueden ser en dinero o en especie, en los casos que el aporte se realice en especie, su valor deberá ser determinado por este fideicomitente, a efectos de que pueda el Fiduciario contabilizarlo dentro del Patrimonio Autónomo. Así mismo se considerarán como aporte del FIDEICOMITENTE las mejoras que éste haya realizado en el Proyecto previas a la firma de los presentes Contrato, debidamente certificados por el representante legal, contador e interventor.



5.2 Así mismo se establecido dentro de la cláusula Primera del contrato de Fiducia el concepto de que constituyen los contratos de promesa de compraventa y corresponde a según el numeral 6o

*“Corresponde a los contratos de **Promesa de Compraventa** que ha suscrito **Arkopus S.AS** con los Promitentes Compradores, que serán cedidos al Fideicomitente, y cuyos derechos económicos serán cedidos al **Fideicomiso** de acuerdo a lo establecido en este contrato. Es obligación del **Fideicomitente** en todo caso realizar por su cuenta y riesgo la comercialización del **Proyecto**, y solicitar la documentación a los Promitentes Compradores que por política de conocimiento de clientes le indique el Fiduciario, en todo caso el Fiduciario se reserva el derecho de objetar cualquier promesa de compraventa que no cumpla con dichas políticas.”*

5.3 En la cláusula segunda del Contrato de Fiducia se estableció el objeto y la finalidad del contrato de fiducia mercantil en los siguientes terminos:

Objeto y Finalidad del Contrato de Fiducia Mercantil.- *En virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, Fuente De Pago y Giros conforme con las previsiones generales de los Artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, en forma irrevocable se constituye un patrimonio autónomo, separa-do e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en este Contrato, a través del cual el Fiduciario, única y exclusivamente como vocero del Fideicomiso, y siguiendo las instrucciones, reglas y condiciones establecidas en el presente Contrato, realizará lo siguiente:*

- 1. Recibir y mantener la titularidad jurídica de los inmuebles y recursos que conforman los Bienes Fideicomitados y administrarlos conforme a las condiciones indicadas en este contrato.*
- 2. Permitir al Fideicomitente, por su cuenta y riesgo la construcción del Proyecto y tramitar los actos necesarios para la realización del mismo.*
- 3. Servir de fuente de pago de los Créditos adquiridos por El Fideicomiso con el Beneficiario de la Fuente de Pago, y hacer los pagos a su favor, según el Cronograma de Pagos presentado.*
- 4. Realizar los Giros que deban efectuarse para el desarrollo del Proyecto, de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente Contrato.*
- 5. Coadyuvar, cuando así lo solicite por escrito el Fideicomitente, en la consecución de permisos y licencias necesarios para el desarrollo del Proyecto y permitir todas las actuaciones dirigidas a la subdivisión del Inmueble, bajo el entendido en todo caso que el responsable de dichas gestiones es el Fideicomitente, quien asume el riesgo de cualquier actuación aquí mencionada, y que El Fideicomiso no será el titular de las licencias que se tramiten conforme a lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 y las normas que lo deroguen o modifiquen.*
- 6. Registrar las mejoras (costos directos e indirectos del Proyecto) en el Fideicomiso con base en el Presupuesto y Giros realizados según el procedimiento de Giros indicado en este contrato.*
- 7. Celebrar los Créditos con el Beneficiario de Fuente de Pago, conforme a las instrucciones que desde ya imparte para el efecto el Fideicomitente, siempre y cuando éste sea avalista de los mismos. Así mismo, podrá constituir las garantías reales que se soliciten sobre el Inmueble para respaldar dichas operaciones crediticias como es la hipoteca abierta y sin límite de cuantía.*
- 8. Suscribir las escrituras públicas de compraventa de las unidades resultantes del Proyecto, en calidad de tradente, con los Promitentes Compradores, siempre y cuando esas personas cumplan con las políticas internas de conocimiento de clientes del Fiduciario. El Fideicomitente tendrá a su cargo las obligaciones propias del vendedor, como son: (i) entrega del bien en el tiempo y con las condiciones acordadas previamente con el promitente comprador, (ii) responder*



por el saneamiento de los vicios de ley respecto a la unidad construida y al terreno en donde se lleva a cabo la construcción, (iii) responder por la estabilidad de la obra.

5.4 En la cláusula sexta del Contrato de Fiducia, como obligaciones del fideicomitente hace mención a las siguientes:

Cláusula Quinta.- Bienes Fideicomitidos.- La transferencia de los Bienes

Fideicomitidos se realizará de la siguiente forma:

1. **Transferencia de los Recursos:** La transferencia de los Recursos que sea efectuada en virtud del presente Contrato, se realizará mediante consignación en la cuenta bancaria abierta en Itaú Corpbanca Colombia S.A a nombre del Fideicomiso de Administración, Fuente de Pago y Pagos **ARK-01**, identificado con NIT. 830.053.963-6. El Fiduciario informará al Fideicomitente por escrito el número de la cuenta bancaria.
2. **Transferencia de los derechos económicos cedidos:** La cesión de los derechos económicos derivados de los Contratos de Promesa de Compraventa por parte del Fideicomitente se perfeccionará con (i) la comunicación que deberá remitir el Fideicomitente a los Pagadores y/o Promitentes Compradores notificándoles de esta cesión, que deberá ser remitida por el Fideicomitente dentro de los diez (10) siguientes a la suscripción de este Contrato; y éstos, (ii) dentro de máximo cinco (5) días deberán remitir al Fiduciario una comunicación por medio de la cual confirmen que conocen y aceptan dicha cesión en calidad de cedidos y que por consiguiente todos los recursos derivados de los Contratos de Promesa de Compraventa serán transferidos a la cuenta bancaria del Fideicomiso y/o a la participación en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Credifondo abierto a nombre del Fideicomiso.
3. **Transferencia del Inmueble: Los** inmuebles identificados con folio de matrícula No. No. 50c-54269 y 50c-606609 los cuales serán transferidos mediante escritura pública de Incremento. El Fideicomitente tendrá un plazo máximo de dos meses contados a partir de la fecha de firma del presente contrato para efectuar la transferencia de dichos inmuebles, en caso de no hacerlo La Fiduciaria podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin que haya lugar a indemnización alguna.

Declaraciones: El Fideicomitente declara que Los Inmuebles serán transferidos libres de toda clase de gravámenes, embargos, censos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamiento y comodato y limitaciones de dominio o limitaciones de comercialización de cualquier índole. Transferirá el inmueble a paz y salvo por todo concepto y en especial de tasas, contribuciones, participaciones en plusvalías, impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y demás conceptos asociados a los mismos causados hasta la fecha en la que se realice la transferencia mencionada y que en todo caso, responderá por los tributos no pagados frente al Fiduciario, las autoridades fiscales y ante terceros adquirentes del Inmueble y/o de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.

Saneamiento: El Fideicomitente con la suscripción del presente contrato se obliga al saneamiento del Inmueble, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, no solo frente al Fideicomiso cuyo vocero es el Fiduciario sino también frente a terceros, debiendo comparecer a suscribir la correspondiente escritura de transferencia para realizar dicha manifestación.



6. Para hacer efectiva la sesión de estos contratos de promesa de compraventa y formalizarlos ante la Sociedad Fiduciaria, era necesario según las indicaciones de esta entidad, que los promitentes compradores diligenciaran una serie de formularios y anexaran ciertos documentos que le darían la calidad de promitentes compradores ante la Sociedad Fiduciaria, quien es ahora la administradora del proyecto ARK-01, y que sería la encargada de firmar las escrituras de venta de cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, así lo exigió la sociedad fiduciaria mediante comunicaciones, de fecha 17 de mayo de 2019, 10 de julio de 2019 y 6 de noviembre de 2020,
7. Para el mes de marzo del año 2019, estando dentro de los compradores la demandada Francy Elena Arango Becerra, se le requirió en repetidas ocasiones para que cumpliera con la obligación a su cargo de diligenciar los formularios y entregar la documentación requerida por la Sociedad Fiduciaria, para formalizar su posición de compradora ante la fiduciaria administradora del proyecto, esta documentación debía ser entregada al Fideicomitente ARKOPUS S.A.S., para hacerlos llegar a la Fiduciaria y formalizar así la vinculación de la compradora, sin estos documentos no era posible formalizar la posición de compradora de Francy Elena Arango Becerra, ante la sociedad fiduciaria administradora del proyecto, siempre fueron ignorados los requerimientos hechos por la sociedad ARKOPUS S.A.S. en tal sentido.
8. Llegada la fecha de la firma de la escritura para el contrato de promesa de compraventa del Apartamento 404 y del garaje 08, 5 de marzo de 2020, esta no se pudo llevar a cabo en esta fecha, por situaciones ajenas a la constructora, se presentaron demoras en el suministro oportuno de materiales de construcción e incumplimiento de los contratistas en la entrega de las obras preliminares del proyecto, entonces se aplicaría lo mencionado en el PARAGRAFO PRIMERO de la cláusula OCTAVA, (60 días calendario siguientes contados a partir de la fecha en que cese la causa o causas que impidan la firma), sobreviniendo después la Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional, declarada por el gobierno nacional mediante el decreto 417 del 17 de marzo de 2020, lo que llevo a suspender temporalmente la obra, por las restricciones decretadas por la alcaldía Mayor de Bogotá para el sector de la construcción conocidas por todos, se reiniciaron labores y se logró terminar el proyecto ARK-01.
9. Teniendo en cuenta que la obligación de la constructora ARKOPUS S.A.S., conforme al literal c.) de la cláusula SEXTA del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, por el Apartamento 404 y garaje 08, era pagar con el dinero adeudado, soportado en el pagare No 001 del 21 de septiembre de 2018. a la PROMITENTE COMPRADORA, por parte de la sociedad ARKOPUS S.A.S., por la suma de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000) para cancelar esta obligación mi poderdante en su condición de deudora cancelo el día 9 de junio de 2020, a la Sociedad Fiduciaria ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. mediante el cheque No. 735185, del Banco de Occidente, la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000), a nombre o por cuenta de la compradora Francy Elena Arango Becerra, así se le hizo saber a la compradora y a la sociedad Fiduciaria, quedando así cancelada la obligación soportada en el pagare No. 001 del 21 de septiembre de 2018.
10. El original de la copia de la consignación sellada por el Banco ITAU, que soporta el pago, fue entregado a la compradora Francy Elena Arango Becerra,
11. Llegada la fecha de la firma de la escritura para el contrato de promesa de compraventa del Apartamento 502 y del garaje 81, fijada para el 20 de abril de 2020, esta no se llevó a cabo en esta fecha, como es de amplio conocimiento en esta fecha



estaba declarada la Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional, mediante el decreto 417 del 17 de marzo de 2020, entonces se aplicaría lo mencionado en el PARAGRAFO PRIMERO de la cláusula OCTAVA, (60 días calendario siguientes contados a partir de la fecha en que cese la causa o causas que impidan la firma), para esta época la obra estaba suspendida temporalmente, por las restricciones decretadas por la alcaldía Mayor de Bogotá para el sector de la construcción, una vez se pudo reiniciar labores se logró terminar el proyecto ARK-01.

- 12.** Para el mes de junio de 2020, estando vencida la obligación de la PROMITENTE COMPRADORA, en el pago del saldo del precio conforme al literal C.) de la cláusula SEXTA del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, por el Apartamento 502 y garaje 81, habiendo acordado que, con el dinero adeudado a la PROMITENTE COMPRADORA, por parte de la sociedad ARKOPUS S.A.S., garantizado con el pagare No. 001 del 21 de septiembre de 2018, que también se encontraba vencido, esta cancelo, el día 9 de junio de 2020, la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000) a la Sociedad Fiduciaria ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. mediante el cheque No. 735186, del Banco de Occidente por la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000), a nombre o por cuenta de la compradora Francy Elena Arango Becerra, así se le hizo saber a la compradora y a la sociedad Fiduciaria, quedando de esta forma cancelada la obligación amparada en el pagare No. 001 del 21 de septiembre de 2018.
- 13.** El original de la copia de la consignación sellada por el Banco ITAU, que soporta el pago, fue entregado a la compradora Francy Elena Arango Becerra.
- 14.** A pesar de haber recibidos los originales de las consignaciones que soportan el pago de las obligaciones amparadas con los pagarés No. 001 del 23 de diciembre de 2017, y pagare No. 001 del 21 de septiembre de 2018, mediante dos pagos de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES (\$134.000.000) cada uno, para un total de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES (\$268.000.000) con los que se pretende cancelar esas obligaciones, la Acreedora, promitente compradora, en sendas comunicaciones informo a la Sociedad Fiduciaria ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A., que desconocía los pagos realizados por la sociedad ARKOPUS S.A.S., quedando así incumplida las obligaciones de pago del precio acordadas en las promesas de compraventa.
- 15.** El 11 de septiembre de 2020, la demandada, desde su correo electrónico “francy8804@hotmail.com” con asunto “apartamento 404 y garaje 8 proyecto ARK-01” pone en conocimiento de la constructora ARKOPUS S.A.S., su decisión de desconocer el acuerdo relacionado con la cancelación de los créditos a su favor para abonarlos al precio de las unidades prometidas en venta, contenido del correo entre otras “yo nunca los autorice a poner esos recursos en un fideicomiso”, para esta fecha la obligación de pagar el precio se encontraba vencida.
- 16.** En el mismo sentido, el 11 de septiembre de 2020, la demandada, desde su correo electrónico “francy8804@hotmail.com” con asunto “cuentas apartamento 502 ARK-01” pone en conocimiento de la constructora ARKOPUS S.A.S., su decisión de desconocer el acuerdo relacionado con la cancelación de los créditos a su favor para abonarlos al precio de las unidades prometidas en venta, contenido del correo entre otras “yo nunca los autorice a poner esos recursos en un fideicomiso”, para esta fecha la obligación de pagar el precio se encontraba vencida.



17. Nuevamente en correo electrónico, fechado 21 de septiembre de 2020, con una serie de exigencias, imposibles de cumplir por parte de esta entidad, ya que correspondían a exigencias echas por la fiduciaria ITAU, en virtud del contrato **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK-01** identificado con NIT. No. 830.053.963-6, administrado la sociedad fiduciaria ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A.
18. En comunicación de fecha 1 de octubre de 2020, se le entregaron los originales de los pagos realizados por cuenta de las promesas de compraventa, los que recibio de conformidad.
19. En complemento de su intención de incumplir con sus obligaciones, derivadas de los contratos de compraventa, respecto de la forma de pago del saldo de los inmuebles, desconociendo abiertamente lo señalado en el literal c) de la cláusula SEXTA del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA del Apartamento 404 y del garaje 08, donde queda claro que ***“LA PROMITENTE VENDEDORA asumirá el pago de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000) por concepto de cancelación del préstamo mencionado en el literal b)”***, de igual forma niega el pago del saldo del precio del apartamento 502 y del garaje 81, aprovechando que tenía en su poder los pagarés, con el fin de obtener un doble pago e incumplir con lo pactado sobre el pago del precio de los inmuebles objeto de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, decidió instaurar un proceso ejecutivo con el fin de obtener un doble pago del valor de los pagarés No. 001 del 23 de diciembre de 2017 por \$100.000.000, y pagare No. 001 del 21 de septiembre de 2018, por \$ 133.000.000, proceso que correspondió en reparto al Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, radicado No. 11001 3103 029 2020 00179 00, donde dentro de las pretensiones estaba el cobro del valor de los pagarés, más los intereses a partir del 5 de marzo de 2020, el Juzgado 29 Civil del Circuito profirió mandamiento ejecutivo con fecha 20 de agosto de 2020, además de las medidas cautelares sobre los bienes de la sociedad ARKOPUS S.A.S., las que en forma excesiva superan los DOS MIL MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.000), ocasionando graves perjuicios económicos a la constructora por el congelamiento de los recursos en forma por demás excesiva.
20. El 5 de noviembre de 2020, la Fiduciaria ITAU, administradora del proyecto ARK-01, en respuesta a un derecho de petición presentado por la demandada, informo que su vinculación a la fiducia se encontraba sin legalizar, por falta de algunos documentos y además informo de la existencia de dos abonos cada uno por \$134.000.000, que corresponden a pagos realizados por Francy Elena Arango Becerra, en virtud de los contratos de promesa de compraventa.
21. En correo de fecha 1 de octubre de 2020, enviado desde el correo del apoderado de la demandada, dgomez@agmabogados.co, en forma extorsiva hace exigencias irreales acerca del pago de los valores adeudados soportados en los pagarés de fecha 23 de diciembre de 2017 por \$100.000.000 y del 21 de abril de 2020 por \$133.000.000
22. En respuesta a este mandamiento ejecutivo y con el fin de evitar perjuicios mayores, la sociedad ARKOPUS S.A.S., decidió volver a pagar la suma conforme al mandamiento de pago y fue así que el día 3 de diciembre de 2020, cancelo el valor conforme al mandamiento ejecutivo mediante tres depósitos judiciales así: uno por \$25.159.551; otro por \$110.000.000 y un tercero, por \$140.000.000, que en total suman DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$275.159.551).
23. Ahora la demandada Francy Elena Arango Becerra, por intermedio de su Abogado, Diego Fernando Gómez Giraldo, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.032.375.708 y Tarjeta Profesional No. 183.409, exige con intimidaciones y



amenazas que se firmen las escrituras y la entrega de los inmuebles objeto de las promesas de compraventa, amenazas y conductas intimidantes como denunciar sin fundamento a la sociedad ARKOPUS S.A.S., ante la DIAN, ante la Fiscalía General de la Nación, ante la Secretaria del Hábitat, ante la Superintendencia de Industria y Comercio, ante la Superintendencia de Sociedades, si no accede a entregar los inmuebles ya mencionados.

24. La demandada se ha negado a devolver los originales de las dos consignaciones hechas el día 9 de junio de 2020 a la sociedad fiduciaria, cada una por valor de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS, para un total de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$268.000.000), recursos que actualmente están en poder de la Sociedad Fiduciaria ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A., recursos que están congelados y sin legalizar ante la Sociedad Fiduciaria, desde el pasado 9 de junio de 2020.
25. Con las conductas desplegadas por la demandada, obligo a la sociedad ARKOPUS S.A.S., a pagar dos veces el valor recibido inicialmente como prestamos, por DOCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$268.000.000) el 9 de junio de 2020 a la fiduciaria ITAU, en cumplimiento de lo acordado, y un doble pago en cumplimiento del mandamiento ejecutivo del Juzgado 29 Civil del Circuito, por la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$275.159.551) el día 3 de diciembre de 2020.
26. La demandada Francy Elena Arango Becerra, desconoce el primer pago hecho a la Fiduciaria ITAU, que corresponde a lo acordado en los contratos de promesa de compraventa como pago de parte del precio de los inmuebles prometidos en venta, presentándose aquí otro incumplimiento, de sus obligaciones como PROMITENTE COMPRADOR, surgidas de lo acordado en dichos documentos.
27. La sociedad ARKOPUS S.A.S. por intermedio de su Representante Legal, me ha otorgado poder para iniciar la correspondiente acción tendientes a solicitar la declaratoria del incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa

PRETENSIONES

Primera: en vista del no pago del precio por parte de la Compradora, de acuerdo a las condiciones estipuladas para completar el precio de los inmuebles prometidos en venta, según las promesas firmadas el 21 de diciembre de 2017, vinculada al apartamento 502 y el Garaje 81, sobre los cuales existe un saldo pendiente por pagar por a la fecha por la suma de \$141.611.000; y la firmada el 21 de septiembre de 2018, relacionada con el apartamento 404, garaje 08 y deposito 60, sobre la cual existe un saldo pendiente de pago por la suma CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES SESENTA MIL PESOS (141.060.000), ambas del proyecto ARK-01 ubicado en la Carrera 27 No. 47a/65; 47a/68 de la ciudad de Bogotá D.C., además de negar el pago hecho por la sociedad ARKOPUS S.A.S., en un acto de mala fe con el fin de obtener un doble pago de los créditos a su favor, el Juzgado deberá declarar la resolución de los contratos de promesa de compraventa por el incumplimiento de la demandada

Segunda: como consecuencia de su incumplimiento por abstenerse de completar el precio acordado, y conforme a la cláusula SEPTIMA de los contratos de promesa de compraventa, la firmada el 21 de diciembre de 2017, por valor de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS



(\$200.000.000) a título de indemnización de perjuicios, deberá la sociedad DEMANDANTE, descontar de los valores recibidos el equivalente al 10% acordados como arras; y de la promesa firmada el día 21 de septiembre de 2018, por valor de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$193.600.000), la sociedad DEMANDANTE, descontar de los valores recibidos el equivalente al 10% acordados como arras a título de indemnización de perjuicios por el incumplimiento de la demandada.

Tercera: se condene a la demandada al pago de las costas, gastos y agencias en derecho, que se originen en el presente proceso en caso de oposición

REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

Con el fin de agotar el requisito de procedibilidad, previo a acudir al proceso judicial, se ha convocado a audiencia de conciliación al CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA FUNDACIÓN PARA LA POBLACIÓN SORDA Y VULNERABLE DE COLOMBIA Y EL MUNDO “FUSCOM”, audiencia celebrada el pasado 11 de Marzo de 2021, donde la convocada manifestó en no estar interesada en llegar a un acuerdo conciliatorio, en tal sentido adjuntamos:

1. Solicitud de conciliación.
2. constancia de NO ACUERDO expedida por el centro de conciliación.
3. Los documentos que acreditan la autenticidad de dicha constancia el centro de conciliación, debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Conforme al artículo 1928 del Código Civil, la principal obligación del comprador es el pago del precio convenido, conforme se acordó en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa firmado el 21 de diciembre de 2017, esta obligación se cumplió para la promitente compradora el día 20 de abril de 2020, además se acordó que este valor se cancelaría con el producto del préstamo que la compradora había otorgado a la sociedad vendedora, respaldado con el pagare 001 firmado y aceptado el día 23 de diciembre de 2017, por la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000), estando este pagare vencido y vencida la obligación de la compradora de pagar el saldo del precio, esta suma se canceló por cuenta de la compradora a la Fiduciaria ITAU, obligación que surge de las obligaciones de la sociedad ARKOPUS S.A.S., en su condición de Fideicomitente, señalados en la cláusula sexta y clausula novena del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria celebrado entre Arkopus S.AS e Itau Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria.

La actitud asumida por la compradora de negarse a suministrar los documentos para formalizar su posición de compradora ante la sociedad fiduciaria, administradora del proyecto inmobiliario ARK-01, se traduce en que hace imposible la ejecución del contrato de promesa de compraventa, ya que quien debería firmar la escritura que formaliza el contrato de promesa de compraventa, tratándose de bienes inmuebles conforme al artículo



1857 del Código Civil, sería la Sociedad Fiduciaria, quien es ahora la propietaria del proyecto.

Se complementa el incumplimiento de la compradora, en un acto de mala fe, al negarse a aceptar el pago del precio en las condiciones mencionadas y solicitando un pago doble de los dineros que ya estaban en poder de la Sociedad fiduciaria y que hace parte del Fideicomiso o Patrimonio Autónomo, a las voces del numeral 1o de la cláusula primera del Contrato de Fiducia Mercantil².

Conforme al artículo 1930 del Código Civil, estando constituido en mora la compradora en el pago del precio, en vista de que por sus decisiones no se podrá perfeccionar el contrato de promesa de compraventa, lo queda a mi poderdante otro camino que la de solicitar la resolución del contrato con resarcimiento de perjuicios.

Ahora teniendo en cuenta que se han recibido unos dineros como parte del precio de las promesas de compraventa, se harán las restituciones que le corresponde a la sociedad VENDEDORA, devolviendo el valor de los dineros recibidos, y conforme al artículo 1932, con el derecho de retener las arras pactadas en la cláusula séptima de cada uno de los contratos.

DE LOS CONTRATOS BILATERALES

Tratándose este tipo de contrato, como el definido en la legislación civil como contrato bilateral, artículo 1496³, con obligaciones recíprocas para las partes, que deben ejecutarse sucesivamente, primero las de un contratante y luego las del otro, primero la compradora debería haber entregado los documentos para formalizar su posición de compradora ante la sociedad fiduciaria, esta actitud negativa junto con el desconocimiento del pago del precio, hacen que su incumplimiento impida llevar a feliz término el contrato o que se llegue a firmar la escritura que formalice la promesa de compraventa, en tal virtud no se puede dar una solución diferente a esta controversia que la resolución del contrato con el consecuente pago de perjuicios

Como fundamento normativo de la presente demanda, en el Código Civil los artículos 1495, 1496, 1592, 1613, 1618, 1619, 1620, 1857, 1928, 1930 y 1932; del C. G. del P. el procedimiento establecido en el Título I, Proceso Verbal, Capítulo I. artículos 368 y siguientes, y las demás normas sustanciales y procesales aplicables al presente proceso

JURAMENTO ESTIMATORIO

Para dar cumplimiento a lo señalado en el numeral 2º del auto inadmisorio de la demanda, me permito manifestar al despacho, bajo la gravedad de juramento, que los perjuicios están tasados en las respectivas promesas de compraventa así:

² **Fideicomiso o Patrimonio Autónomo.** Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones afectos al objeto de este contrato. En este caso en particular se denominará **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK-01** identificado con NIT. No. 830.053.963-6 y para los efectos del presente contrato, **El Fideicomiso.**

³ ARTICULO 1496. CONTRATO UNILATERAL Y BILATERAL. El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.



1. la promesa firmada el 21 de diciembre de 2017, vinculada al apartamento 502 y el Garaje 81, el valor de los perjuicios corresponden a las arras a título de indemnización de perjuicios, pactadas en la cláusula séptima del contrato, equivalente al 10% del contrato esto es por la suma de VEINTE MILLON ES DE PÉSOSO (\$20.000.000)
2. la promesa de compraventa firmada el 21 de septiembre de 2018, relacionada con el apartamento 404, garaje 08 y deposito 60, el valor de los perjuicios equivale a las arras pactadas a título de indemnización de perjuicios, conforme a lo estipulado en la cláusula séptima del contrato que corresponde al 10% del valor del mismo esto es la suma de DIEZ Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS MDA C.TE (\$19.360.000)

Para un total de TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$39.360.000), los que fueron previamente pactadas y corresponden a las arras.

PRUEBAS

DOCUMENTALES.

1. Contrato de promesa de compraventa firmado el día 21 de diciembre de 2017, cuyo objeto es el apartamento 502 y el Garaje 81 del Proyecto ARK-01.
2. Pagare No. 001, por CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) firmado el 23 de Diciembre de 2017-
3. Contrato de promesa de compraventa firmado el día 21 de septiembre de 2018, cuyo objeto es el apartamento 404, el Garaje 08y deposito 60, del Proyecto ARK-01.
4. Pagare No. 001, por CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000) firmado el 21 de septiembre de 2018.
5. Copia del Contrato de **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK-01** identificado con NIT. No. 830.053.963-6, administrado la sociedad fiduciaria ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A.
6. Copia de la comunicación recibida de la Fiduciaria ITAU, fechada 17 de mayo de 2019, donde da un término de 8 días para remitir los documentos pendientes de los compradores, en el número 47 se encuentra la demandada Francy Elena Arango, con documentos pendientes de firmar.
7. Copia de la comunicación recibida de parte de Fiduciaria ITAU, fechada 10 de julio de 2019, donde nuevamente reitera la petición de legalizar ante esa entidad los contratos de promesa de compraventa y la carta de aceptación de cesión de los derechos económicos por parte de los compradores del proyecto, debemos llamar la atención que en esta prueba documental se encuentra la demandada como pendiente de legalizar los documentos requeridos por la fiducia.
8. Copia del comprobante de egreso No. 6391 del 8 de junio de 2020, y el cheque No. 735185, mediante el cual se cancela por cuenta de Francy Elena Arango a FIC ITAU MONEY MARKET, la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000), que corresponden al abono del precio pactado para la promesa de compraventa de fecha 21 de diciembre de 2017.



9. Copia del comprobante de egreso No. 6392 del 8 de junio de 2020, y el cheque No. 735186, mediante el cual se cancela por cuenta de Francly Elena Arango a FIC ITAU MONEY MARKET, la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000), que corresponden al abono del precio pactado para la promesa de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2018.
10. Copia de la consignación del cheque 735185, por el pago hechos al FIDEICOMISO ARK-01, por cuenta de la promesa de compraventa de fecha 21 de diciembre de 2017, por la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000).
11. Copia de la consignación del cheque 735186, por el pago hechos al FIDEICOMISO ARK-01, por cuenta de la promesa de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2018, por la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000)
12. Copia del estado de cuenta con corte a agosto 31 de 2020, que corresponde a la promesa de compraventa vinculada al apartamento 502 y garaje 81, “nótese que en este estado de cuenta se tiene por abonado el pago hecho por la demandante a la fiduciaria ITAU por CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000), desconocido o negado posteriormente por la demandada”
13. Copia del estado de cuenta con corte a agosto 31 de 2020, que corresponde a la promesa de compraventa vinculada al apartamento 404 y garaje 8, “nótese que en este estado de cuenta se tiene por abonado el pago hecho por la demandante a la fiduciaria ITAU por CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000), desconocido o negado posteriormente por la demandada”
14. Copia del correo recibido de parte de la demandada francy8804@hotmail.com, fechado 11 de septiembre de 2020, donde de entrada niega o no reconoce el abono hecho el día 9 de junio de 2020 por la suma de 134.000.000, para abonar al precio del apartamento 404 y garaje 8 del proyecto ARK-01.
15. Copia del correo recibido de parte de la demandada francy8804@hotmail.com, fechado 11 de septiembre de 2020, donde de entrada niega o no reconoce el abono hecho el día 9 de junio de 2020 por la suma de 134.000.000, para abonar al precio del apartamento 502 del proyecto ARK-01.
16. Copia del correo electrónico recibido de parte de la demandada, fechado 21 de septiembre de 2020, asunto “borrador nueva promesa ARK-01 APT 404”, donde niega su vinculación a la sociedad fiduciaria ITAU, sugiere la firma de un “otrosi” con la sociedad fiduciaria, administradora para esa fecha del Proyecto ARK-01, esto como prueba de las manifestaciones de la demandada de negarse a cumplir con los requisitos exigidos por la sociedad fiduciaria para la vinculación de los compradores a los recursos del Fideicomiso ARK-01.
17. Copia del correo electrónico recibido de parte de la demandada, fechado 21 de septiembre de 2020, asunto “promesa de compra venta APT 502 ARK-01 FRANCY ARANGO”, donde niega su vinculación a la sociedad fiduciaria ITAU, sugiere la firma de un “otrosi” con la sociedad fiduciaria, administradora para esa fecha del Proyecto ARK-01, esto como prueba de las manifestaciones de la demandada de negarse a cumplir con los requisitos exigidos por la sociedad fiduciaria para la vinculación de los compradores a los recursos del Fideicomiso ARK-01.



18. Copia de la comunicación, fechada 1 de octubre de 2020, enviada a la demandada, informando de los pagos hechos “tal y como se había pactado”, con este documento se entregaron los originales de las consignaciones hechas a la Financiera ITAU, por cuenta de las promesas de compraventa.
19. Copia del derecho de petición fechado 1 de octubre de 2020, dirigido por la demandada a la sociedad Fiduciaria ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A.
20. Copia de la comunicación expedida por la Fiduciaria ITAU, fechada 5 de noviembre de 2020, en respuesta al derecho de petición formulado por la demandada, donde entre otros menciona que la documentación recibida de la señora Francy Elena Arango Becerra, se encuentra incompleta, menciona que se recibieron dos pagos por \$134.000.000 cada uno, los que se encuentran pendientes de legalizar.
21. Copia de la comunicación a través de correo electrónico, fechada 21 de octubre de 2020, enviada desde el correo del Apoderado de la demandada, que confirma la decisión de la demandada de negar los pagos al saldo de los inmuebles objeto de los contratos de promesa de compraventa, además en prueba de la mala fe de la demandada pretende cobrar unas sumas exageradas y sin fundamento.
22. Copia de la petición realizada por la sociedad ARKOPUS S.A.S. a la demandada, fechada enero 21 de 2021, informándole de su incumplimiento y exigiendo la devolución de los originales de las consignaciones realizadas por mi representada a la Fiduciaria ITAU, conforme a lo acordado para el pago del precio de los inmuebles prometidos en venta.
23. Copia del derecho de petición radicado por la demandada ante esta entidad, recibido en los primeros días del mes de febrero de 2021, en donde en forma descarada exige cumplimiento de la sociedad demandada, sin haberse allanado a cumplir con el pago del saldo del precio conforme a las promesas de compraventa.
24. Copia del mandamiento ejecutivo de fecha agosto 20 de 2020, emitido por el Juzgado 29 Civil del Circuito, dentro del proceso radicado No. 2020 – 0179, como prueba del incumplimiento de la demandada conforme a lo acordado en las promesas de compraventa, aquí quiere obtener un doble cobro de los dineros adeudados por mi representada.
25. Copia del auto que decretan las medidas cautelares, fechado agosto 20 de 2020, dentro del proceso ejecutivo radicado 2020-0179, proferido por el Juzgado 29 Civil del Circuito.
26. Copia de los depósitos judiciales 249031676 por valor de \$25.159.551, con el cual se cancela parte de la liquidación del crédito decretada en el mandamiento ejecutivo del Juzgado 29 Civil del Circuito, radicado 2020 – 00179
27. Copia de los depósitos judiciales 249031835 por valor de \$110.000.000, con el cual se cancela parte de la liquidación del crédito decretada en el mandamiento ejecutivo del Juzgado 29 Civil del Circuito, radicado 2020 – 00179
28. Copia de los depósitos judiciales 249031758 por valor de \$140.000.000, con el cual se cancela parte de la liquidación del crédito decretada en el mandamiento ejecutivo del Juzgado 29 Civil del Circuito, radicado 2020 – 00179

TESTIMONIOS

Solicito se cite en fecha y hora previamente señaladas a las siguientes personas con el fin de que sustenten los hechos narrados en la demanda así:



XIMENA SUAREZ AVENDAÑO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.032.449.551 quien puede ser citada por intermedio del suscrito, o al correo electrónico: tesoreria@arkopus.com.co

DAVID LEONARDO BOLAÑOS LOZANO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.792.358 quien puede ser citado por intermedio del suscrito, o al correo electrónico byosoluciones@gmail.com

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se cite a la demandada **FRANCY ELENA ARANGO BECERRA**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.410.010, para que, en fecha y hora previamente señalada, absuelva el interrogatorio que le practicare con el fin de obtener su confesión acerca de los hechos de la demanda

COMPETENCIA Y CUANTIA

Por razón de la naturaleza del asunto, por domicilio de la demandada, por la cuantía es competencia del Juez Civil del Circuito de Bogotá

Para efectos de determinar la cuantía se estima en el valor de los bienes objeto de los contratos de promesa de compraventa equivalente a la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (393.600.000), superior a 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

A la presente demanda debe dársele el trámite del procedimiento verbal, establecido en el Título I, Proceso Verbal, Capítulo I. artículos 368 y siguientes del C.G.P.

ANEXOS

Me permito anexar copia de la demanda en archivo de datos para el juzgado, copia de la misma se enviará a la demandada una vez se tenga conocimiento del reparto para saber a qué Juzgado le ha correspondido.

Los documentos aducidos como pruebas

Certificado de existencia y representación legal de la demandante

El poder para actuar

Los documentos soportes del agotamiento del requisito de procedibilidad, a) solicitud de conciliación, b) Acta de no acuerdo, c) constancia de autenticidad del acta de no acuerdo

NOTIFICACIONES

A la demandada: **FRANCY ELENA ARANGO BECERRA**, recibe notificaciones en la dirección KR 77 No. 19 – 35, Apartamento 903 Torre 7 “La Pradera”, de la ciudad de Bogotá D.C., y en el correo electrónico francy8804@hotmail.com.



A mi poderdante: sociedad ARKOPUS S.A.S. en la Calle 52 A No. 25 20 Of. 101 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: administrativo@arkopus.com.co

Al Suscrito, JULIO LUIS GARCIA CASTRO, recibo notificaciones en la secretaria del juzgado, en la dirección física Calle 16 No. 9 – 64 Oficina 905 de Bogotá y a través del correo electrónico jgarcia_castro@hotmail.com, que coincide con el registrado en Registro Nacional de Abogados, del Consejo Superior de la Judicatura.

Del señor Juez,

Atentamente,

JULIO LUIS GARCIA CASTRO
C.C. No 79.287.128 de Bogotá.
T.P. No 127.092 del C. S. de la J.

PODER PARA REPRESENTACION JUDICIAL RADICADO No. 11001310303120210010000

Administrativo <administrativo@arkopus.com.co>

Lun 3/05/2021 17:06

Para: JULIO LUIS GARCIA CASTRO <jgarcia_castro@hotmail.com>

Señor(es)**JUZGADO 31 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**Ccto31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co**Ciudad****PROCESO EJECUTIVO RADICADO; 11001310303120210010000****REF: PODER PARA REPRESENTACION JUDICIAL**

DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con la cedula de ciudadanía N.º 19.347.253 de Bogotá, con domicilio en la Ciudad de Bogotá, actuando en nombre y en representación de la sociedad ARKOPUS SAS, de la cual es su representante legal, persona jurídica identificada tributariamente con el NIT 830045429-0, con correo electrónico administrativo@arkopus.com.co por medio del presente escrito, conforme a los términos del artículo 5º del Decreto 806 de 2020, concedo poder especial amplio y suficiente al Abogado JULIO LUIS GARCIA CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía No 79.287.128 expedida en Bogotá, con tarjeta profesional No 127.092 del C.S. de la J., cuya dirección de correo electrónico es jgarcia_castro@hotmail.com, que coincide con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados, para inicie y lleve hasta su culminación mediante demanda, proceso por incumplimiento de los contratos de compraventa:

- 1.** PROMESA DE COMPRAVENTA, cuyo objeto, era la venta del apartamento 502 y el garaje 81 del Edificio ARK-01, ubicado en la CRA 27 No. 47ª/73, CRA 27 No. 47ª/65, CRA 27ª No. 47ª/68, CRA 27ª No. 47 A/76, de la ciudad de Bogotá, firmado el día 21 de diciembre de 2017, entre la sociedad ARKOPUS S.A.S., como promitente vendedora y Francy Elena Arango Becerra, como promitente compradora.
- 2.** PROMESA DE COMPRAVENTA, cuyo objeto, era la venta del apartamento cuatrocientos cuatro (404) y el garaje ocho (8), del Edificio ARK-01 ubicado en la CRA 27 No. 47ª/73, CRA 27 No. 47ª/65, CRA 27ª No. 47ª/68, CRA 27ª No. 47 A/76, de la ciudad de Bogotá, firmado el día 21 del mes de septiembre de 2018, entre la sociedad ARKOPUS S.A.S., como promitente vendedora y Francy Elena Arango Becerra, como promitente compradora.

Demanda dirigida en contra de la señora FRANCY ELENA ARANGO BECERRA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.410.010, de quien tengo conocimiento del correo electrónico francy8804@hotmail.com

Mi Apoderado queda ampliamente facultado para recibir, transigir, conciliar, desistir, reasumir sustituciones, pedir y aportar pruebas, entrega de información y documentación, interponer todos los recursos del caso en defensa de nuestros legítimos derechos e intereses y los trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato y demás conforme al artículo 73 del C. G. del P.

Sírvase reconocer personería en la forma y términos en que esta conferido el presente mandato.

Atentamente,

DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA

Cedula de ciudadanía N° 19.347.253 de Bogotá,

ACEPTO:

JULIO LUIS GARCIA CASTRO

C. C. 79.287.128 de Bogotá

T. P. No 127.092 del C. S de la J.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de febrero de 2021 Hora: 13:03:17

Recibo No. AA21209270

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2120927022419

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ARKOPUS SAS
Nit: 830.045.429-0
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00871895
Fecha de matrícula: 28 de mayo de 1998
Último año renovado: 2020
Fecha de renovación: 2 de julio de 2020
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 52 A N° 25-20 Int 101
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: arkopuscol@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 5168514
Teléfono comercial 2: 5168514
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 52 A N° 25-20 Int 101
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: arkopuscol@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 5168514
Teléfono para notificación 2: 5168514
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de febrero de 2021 Hora: 13:03:17

Recibo No. AA21209270

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2120927022419

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0001080 del 4 de mayo de 1998 de Notaría 47 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de mayo de 1998, con el No. 00635838 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada ARKOPUS LTDA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 8 del 16 de octubre de 2011 de Junta de Socios, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de noviembre de 2011, con el No. 01529480 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de ARKOPUS LTDA a ARKOPUS SAS.

Que por Acta No. 8 de junta de socios del 16 de octubre de 2011, inscrita el 22 de noviembre de 2011 bajo el número 01529480 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de sociedad limitada a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de: ARKOPUS SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 16 de octubre de 2061.

OBJETO SOCIAL

El Objeto de la sociedad consiste en: la compra y venta de terrenos para la construcción. La urbanización y adecuación de terrenos con el mismo propósito. La compraventa de unidades de vivienda independiente o por el sistema de propiedad horizontal. Construcciones y/o contratación de obras. En general la participación en negocio relacionados con construcción, realización de estudios y prestación de servicios en las ramas de la arquitectura la ingeniería y el

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de febrero de 2021 Hora: 13:03:17

Recibo No. AA21209270

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2120927022419

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

urbanismo. La sociedad podrá ejecutar todo los actos necesarios o convenientes para el logro y desarrollo del objeto social. Incluyendo asociarse con otras personas naturales y/o jurídicas. Para otras ya constituidas, efectuar consorcios temporales. Administrar de bienes inmuebles. Realizar asesorías e instalaciones de equipos de seguridad.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$3.400.000.000,00
No. de acciones : 3.400.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$3.400.000.000,00
No. de acciones : 3.400.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$3.400.000.000,00
No. de acciones : 3.400.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá suplentes, designado por un término indefinido por la asamblea general de accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerencia da, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien: 1. Llevará la representación legal de la compañía. 2. Comprometer a la sociedad en

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de febrero de 2021 Hora: 13:03:17

Recibo No. AA21209270

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2120927022419

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

todo acto o contrato sin límite de cuantía 3. Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.4. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal, con el límite de cuantía establecido 5. El representante legal tendrá la exclusividad y confiabilidad de guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad, abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada. Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos. Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la junta de socios o asamblea general de accionistas. 6. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Mediante Acta No. 8 del 16 de octubre de 2011, de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de noviembre de 2011 con el No. 01529480 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Lozano Espitia Daniel Bernardo	C.C. No. 000000019347253

Mediante Acta No. 18 del 23 de octubre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de octubre de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de febrero de 2021 Hora: 13:03:17

Recibo No. AA21209270

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2120927022419

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

2018 con el No. 02389755 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante	Lozano Lozano Sergio	C.C. No. 000001020766043
Legal Suplente	Andres	

REVISORES FISCALES

Mediante Acta No. 18 del 2 de enero de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de mayo de 2018 con el No. 02341838 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Moreno Barrero Ligia	C.C. No. 000000051684407 T.P. No. 36683-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0000941 del 21 de abril de 2005 de la Notaría 49 de Bogotá D.C.	00987418 del 22 de abril de 2005 del Libro IX
E. P. No. 3008 del 6 de mayo de 2011 de la Notaría 9 de Bogotá D.C.	01478076 del 11 de mayo de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3008 del 6 de mayo de 2011 de la Notaría 9 de Bogotá D.C.	01478077 del 11 de mayo de 2011 del Libro IX
Acta No. 8 del 16 de octubre de 2011 de la Junta de Socios	01529480 del 22 de noviembre de 2011 del Libro IX
Acta No. 10 del 2 de febrero de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02061116 del 11 de febrero de 2016 del Libro IX
Acta No. 14 del 2 de agosto de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02254756 del 29 de agosto de 2017 del Libro IX
Acta No. 16 del 2 de octubre de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02273444 del 3 de noviembre de 2017 del Libro IX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de febrero de 2021 Hora: 13:03:17

Recibo No. AA21209270

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2120927022419

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Acta No. 22 del 18 de febrero de 02559765 del 3 de marzo de
2020 de la Asamblea de Accionistas 2020 del Libro IX

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 2 de julio de 2020.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de febrero de 2021 Hora: 13:03:17

Recibo No. AA21209270

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2120927022419

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



12

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD ARKOPUS S.A.S. Y FRANCY ELENA ARANGO BECERRA APARTAMENTO 404 CON GARAJE No. 8 DEPOSITO NUMERO 9 DEL EDIFICIO ARK-01 UBICADO EN LA CRA 27 No. 47°/73, CRA-27 No.47°/65, CRA 27°No.47°/68, CRA 27°No.47A/76

Entre los suscritos a saber: **DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.347.253 expedida en **BOGOTA**, quien obra en su carácter de gerente y representante legal de la sociedad **ARKOPUS S.A.S** con NIT No. 830.045.429-0, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública No.0001080 del 04 de mayo de 1998 otorgada en la Notaria Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 28 de mayo de 1998, bajo el No. 00635838 del Libro IX, quien para los efectos de este contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte, y **FRANCY ELENA ARANGO BECERRA** mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 31410010 de Cartago valle, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se ha celebrado el presente contrato de Promesa de Compraventa, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA** y este (os) se obliga (n) a comprar a aquella, el derecho de dominio y la posesión que **LA PROMITENTE VENDEDORA** tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): **APARTAMENTO** número; **CUATROCIENTOS CUATRO (404)** el cual tiene su acceso a través de la circulación comunal del **CUARTO PISO** en el Edificio **ARK-01** predio demarcado en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C. con los números Carrera 27 No. 47°/73, Carrera 27 No 47°/65, Carrera 27ª No 47°/68, Carrera 27ª No 47°/76, con **GARAJE** número **OCHO (08)**. Su uso es el de vivienda y consta de: Hall de acceso, cocina integral con mesón en mármol negro, muebles de cocina en la parte inferior del mesón y gabinetes en la parte superior, un baño totalmente enchapado en pared y piso, con ducha, combo sanitario, lavamanos, el apartamento tiene un espacio para habitación doble con closet, zona social y zona de ropas. El área total construida del apartamento es de veintiocho metros cuadrados (28.00M2). Con altura libre de **DOS PUNTO TREINTA 2.30 mts** aproximadamente. **EL APARTAMENTO TIENE EL GARAJE** No. sesenta (60) ubicado en la planta del tercer piso, con medidas para cada espacio de 5,00 m de fondo por 2.50 m de frente. Estos inmuebles están comprendidos dentro de los linderos, definidos en el reglamento de propiedad horizontal que se encuentra en trámite. **PARAGRAFO:** A él (los) inmueble (s) objeto de este contrato le (s) corresponde el (los) folio (s) de Matricula Inmobiliaria No. (s) **50C-606609 - 50C-252532 - 50C-54269 - 50C-1152496.**

SEGUNDA.- La enajenación de él (los) inmuebles descrito (s) y alindero (s), comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal a que esta (n) sometido (s), sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes, en el porcentaje señalado para el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones que regulan la materia y en el reglamento de propiedad horizontal del edificio.

TERCERA: LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el (los) inmueble (s) objeto de esta promesa de compraventa en la siguiente forma: El lote de terreno situado en la ciudad de Bogotá con número de matrícula inmobiliaria **50C-606609** casa de habitación junto con el lote de terreno en donde esta edificado marcado con el número 15 de la manzana B2 de la urbanización de Belalcazar, alindero así: **POR EL NORTE:** En 19.50 m con el lote número 16 de la citada manzana y urbanización. **POR EL SUR:** en 19.50 m con el lote No.4 de la misma manzana. **POR EL ORIENTE:** en 10.50 m con el lote No 3 de la misma manzana. **POR EL OCCIDENTE:** en 10.50 con la carrera 27ª. El lote de terreno situado

Francy Elena Arango Becerra *Daniel Bernardo Lozano Espitia*

en la ciudad de Bogotá con número de matrícula inmobiliaria 50C-252532 Casa de habitación junto con el lote de terreno en donde este edificado marcado con el número 2 de la manzana B2 de la urbanización de Belalcazar sur que tiene una cabida de 326 16 varas cuadradas, alinderado así: POR EL NORTE: En extensión aproximada de 13.50 m con el lote número 1 de la citada manzana y urbanización. POR EL SUR: En extensión aproximada en 19.88 m con el lote No 3 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: en 10.44 m con la carrera 27. POR EL OCCIDENTE: en 10.74 m con el lote No.16 de la misma manzana B2 con la casa de habitación en el construida. El lote de terreno situado en la ciudad de Bogotá con número de matrícula inmobiliaria 50C-54269 Casa de habitación junto con el lote de terreno en donde esta edificada marcado con el número 2 de la manzana B2 de la urbanización de Belalcazar, con 329.22 m cuadrados, alinderado así: POR EL NORTE: En extensión aproximada de 19.50 m con el lote número 17 Y 18 de la citada manzana y urbanización. POR EL SUR: En extensión aproximada en 19.50 m con el lote No 15 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: en 10.50 m con EL LOTE No.2 de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: en 10.50 m con la carrera 27ª según escritura número 2856 del 11 de octubre de 1982 Notaria 2ª de Ibagué. El lote de terreno situado en la ciudad de Bogotá con número de matrícula inmobiliaria 50C-1152496 Lote inmueble y construcción marcado con el lote número 3 de la manzana B2. Con cabida de 328.95 V.C, alinderado así: POR EL NORTE: En extensión aproximada de 19.50 m con el lote número 17 Y 18 de la citada manzana y urbanización. POR EL SUR: En extensión aproximada en 19.88 mts con el lote No.2 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: en extensión aproximada de 10.44 m con la carrera 27 POR EL OCCIDENTE: en 10.74 m con el lote número 15 de la misma manzana y urbanización.

CUARTA. - LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que el (los) inmueble (s) objeto de este contrato es de su exclusiva propiedad, no lo ha (n) enajenado por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis y en general de cualquier limitación de dominio, excepto las del reglamento de propiedad horizontal, obligándose **LA PROMITENTE VENDEDORA** al saneamiento de lo prometido en venta y responderá por evicción y vicios redhibitorios y en los casos de conforme a la ley.

QUINTA. - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza además que el (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa se entregará (n) a paz y salvo por concepto de impuesto, tasas contribuciones o valorizaciones, conexión e instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos liquidados a la fecha de la firma de la escritura, siendo a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de dicha fecha.

SEXTA. El precio total de los inmuebles prometidos en venta es la suma de **CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$193.600.000)** que **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la siguiente forma:

- a) La suma de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000.)** Por concepto de separación, que fueron pagados en efectivo por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la **PROMITENTE VENDEDORA**, el día 23 de mayo de 2018 entregados en las instalaciones de la oficina.
- b) La suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$53.200.000.)**, que serán pagados por **LA PROMITENTE COMPRADORA** a la **PROMITENTE VENDEDORA**, en Veinte cuotas mensuales de **DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.660.000)** Los días 20 de cada mes a partir de septiembre del 2018, el dinero correspondiente a estas mensualidades será consignado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** Por concepto de pago de intereses del préstamo realizado por un valor de **CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$133.000.000)** Que **LA PROMITENTE COMPRADORA** realizo a la constructora **ARKOPUS SAS**. Este dinero se consignara en la cuenta corriente del

BANCO DE OCCIDENTE número 255850588 a nombre de ARKOPUS SAS - NIT: 830.045.429-0.

- c) La suma de CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$138.400.000) que serán pagados por LA PROMITENTE COMPRADORA a la PROMITENTE VENDEDORA a la firma de la escritura que solemnice este contrato de promesa de compraventa, el día CINCO (05) del mes de ABRIL del 2020. LA PROMITENTE VENDEDORA asumirá el pago de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000) por concepto de cancelación del préstamo mencionado en el literal b) y LA PROMITENTE COMPRADORA pagara la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.400.000) Completando de esta forma el saldo a pagar en la escrituración. La escrituración será este mismo día en la notaria Sesenta y dos (62) del circulo de Bogotá. A LAS 10:00 AM

SEPTIMA. - Las partes convienen que, para los efectos del presente contrato, las arras serán el equivalente al 10% del valor total de los inmuebles, es decir la suma de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$19.360.000) que se entenderá recibida dentro de los primeros dineros pagados como cuota inicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de retractarse LA PROMITENTE COMPRADORA O LA PROMITENTE VENDEDORA podrá hacer efectivo el pacto de las arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, quedando en libertad absoluta de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial o privado, igualmente, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer de los inmuebles restituyendo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acto de retracto del LA PROMITENTE COMPRADORA, las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios, y pudiendo vender nuevamente los inmuebles a consecuencia de la resolución de contrato, sin dar aplicación a lo dispuesto en los artículos 1935 a 1938 inclusive del Código Civil, a lo que renuncia expresamente LA PROMITENTE COMPRADORA. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si LA PROMITENTE COMPRADORA no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del precio, se entenderá por incumplimiento de su parte este contrato, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARAGRAFO TERCERO:** Si LA PROMITENTE VENDEDORA no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para la firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble, se entenderá por incumplimiento de su parte este contrato, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA.

OCTAVA. - La Escritura de compraventa que solemnice este contrato, será otorgada en la Notaría Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá, el día Cinco (05) del mes de marzo del 2020, a las 10:00Am. La escritura se podrá otorgar antes del plazo señalado cuando a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA sea pertinente y de común acuerdo con LA PROMITENTE COMPRADORA siempre y cuando LA PROMITENTE COMPRADORA hayan cumplido con los trámites necesarios para su otorgamiento. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de que en la fecha estipulada no se pudiese firmar la escritura de compraventa, por fuerza mayor o caso fortuito, la fecha de escrituración se postergará para dentro de los SESENTA (60) días Calendario siguientes contados a partir de la fecha en que cese la causa o causas que impidan la firma. Tal instrumento se otorgará a la misma hora y en la misma notaría atrás estipulada. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Para los efectos de esta cláusula, constituyen caso fortuito o fuerza mayor, situaciones tales como falta de suministro oportuno de los materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas a cargo de aspectos inherentes a la construcción, demora en la instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos, huelga del personal de sus contratistas, de sus proveedores, demora en la entrega de licencia de construcción o cualquier otra eventualidad que no

se pueda proveer. El plazo máximo para subsanar los eventos de fuerza mayor por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA será de SESENTA (60) días.

NOVENA. - Son de cargo de cada una de las partes, la mitad de los gastos e impuestos notariales de venta que se causen con motivo de la escritura y son de cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA, los gastos e impuestos notariales de hipoteca, los de cualquier otra escritura o documento que garantice el pago de los saldos debidos, así como los gastos e impuestos y tasas de Beneficencia, Tesorería y Registro de venta o hipoteca. LA PROMITENTE VENDEDORA pagará el valor total del impuesto predial correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la escritura pública de conformidad con el Art. 116 de la ley 9 de 1989.

DECIMA. - La entrega del (los) inmueble (s) objeto de este contrato la efectuará LA PROMITENTE VENDEDORA en la misma fecha prevista para la firma de la escritura, salvo que, por razones de fuerza mayor o caso fortuito antes previstos, sea necesario postergarla, en cuyo caso, se aplicará el mismo procedimiento determinado para la firma de la escritura y se compromete a entregar el (los) inmueble (s) con los servicios públicos domiciliarios básicos, siendo a cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA el pago de la facturación que por estos servicios se cause a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble (s). **PARAGRAFO PRIMERO:** LA PROMITENTE COMPRADORA a partir de la fecha de entrega material del (los) inmueble (s) por ella adquirido (s), o de la fecha fijada para ello y mientras se tienen las provisiones de agua y luz, estarán obligados al pago de dichos servicios de acuerdo con el consumo que se determine de las unidades privadas habitadas y a prorrata y en función del coeficiente de copropiedad horizontal.

DECIMA PRIMERA. - LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción, las cuales se obligan a respetar así como el reglamento de propiedad horizontal a que están sometidos los inmuebles objeto de la presente promesa, según la escritura pública que da cuenta la cláusula segunda de este contrato y se obliga (n), al igual que sus causahabientes a cualquier título, a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente el pago oportuno de las expensas comunes que le (s) corresponde (n) a partir de la fecha fijada para la entrega del (los) inmueble (s).

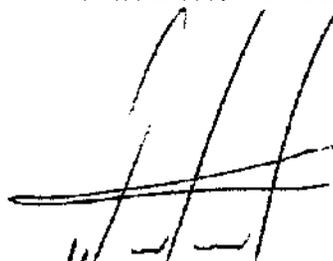
DECIMA SEGUNDA. - El presente contrato no podrá ser cedido.

DECIMA TERCERA. - A partir de la fecha de entrega y Escrituración de los inmuebles objeto de esta promesa, serán de cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de construcción, por los cuales responde LA PROMITENTE VENDEDORA por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega de estos.

DECIMA CUARTA. - El reconocimiento y autenticación de firmas que ocasione el presente contrato serán cancelados por partes iguales por cada una de las partes involucradas. El cual para efectos de correspondencia y notificación inscribe la siguiente dirección: Carrera 77 # 19 -35 apartamento 7-903, teléfono: 3112082038, correo electrónico: francy8804@hotmail.com

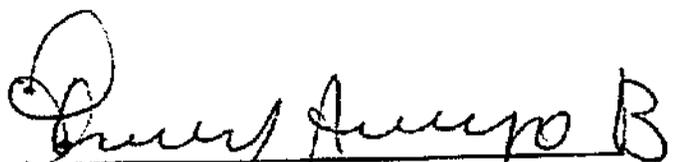
Para constancia se firma el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá D.C., a los Veintiún días (xx) del mes de septiembre de 2018.

LA PROMITENTE VENDEDORA



ARKOPUS S.A.S.
DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA
Representante Legal

LA PROMITENTE COMPRADORA



FRANCY ELENA ARANGO BECERRA
C.C. 31410010 De Cartago Valle

PAGARE N° 001

VALOR: CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$133.000.000)

INICIACION: VEINTIUNO (21) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018)

VENCIMIENTO: VEINTIUNO (21) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTE (2020)

SITIO DE PAGO CAPITAL: CALLE 52 A 25 – 20 INT 101

INTERESES DURANTE EL PLAZO: DOS (2.0%) por ciento mes vencido, sobre el valor de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000).

RENDIMIENTO: El valor de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$133.000.000), se le dará un rendimiento de \$53.200.000 en 20 meses.

ARKOPUS S.A.S. con NIT: 830.045.429 -0 cancelara en consecuencia un total de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$133.000.000) El 20 de Abril del año 2020.

DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de firma, obrando como representante legal de ARKOPUS S.A.S. con NIT: 830.045.429-0, en calidad de **Deudor**, me obligo a pagar en forma solidaria, mancomunada e incondicionalmente a la orden de **FRACY ELENA ARANGO BECERRA**, en la ciudad y fecha de vencimiento arriba indicadas, la suma de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$133.000.000) más los intereses arriba señalados pagaderos a los veinte días de cada mensualidad, y si este día no fuere hábil, el día hábil anterior. Estos intereses equivalentes a la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.660.000) Que serán abonados como cuota de pago mensual para la compra del apartamento CUATROCIENTOS CUATRO del proyecto ARK-01

En el evento que se dejen de pagar oportunamente Dos (2) o más cuotas de intereses, la acreedora podrá declarar de insubsistentes los plazos pendientes de la obligación y pedir su inmediato pago total o el pago del saldo o saldos insolutos, tanto del capital como de los intereses, como también de las obligaciones accesorias que haya lugar, sin necesidad de requerimiento judicial o constitución en mora o requerimiento previo, a los cuales desde ya renuncio.

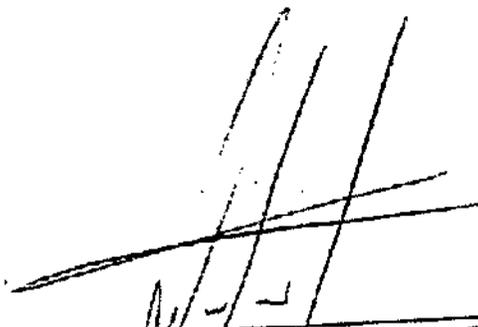
Expresamente declaro excusada la presentación para el pago, el aviso de rechazo y protesto. Autorizo al tenedor para dar por terminado el plazo de la obligación y cobrar la judicial o extrajudicialmente, en el evento que fuere embargado de bienes o fuere sometida o solicitada en concordato o fuere llamada a concurso de acreedores o declarada en quiebra. En caso de cobro judicial o extrajudicial, serán de mi cuenta las costas y gastos de cobranza, todos los cuales de antemano se tasan en mínimo el diez por ciento (10%) del valor total motivo de la acción, incluyendo los intereses moratorios y otras obligaciones accesorias a

que hubiere lugar. Este pagare no causa derechos fiscales por no superar los límites legales previstos para los efectos del caso.

El presente pagare se firma como señal de aceptación, reconocimiento y prueba firme, solida, irrevocable e incontrovertible de la entrega y recibo de la suma DE CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$133.000.000) que me ha hecho mi acreedora aqui reconocido.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente pagare en la ciudad de Bogotá, el día Veintiuno (21) del mes de Septiembre de dos mil diecisiete (2018).

LA DEUDORA



DANIEL BERNARDO LOZANO
C.C. N° 19.347.253 De Bogotá

2 (1)

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE LA
SOCIEDAD ARKOPUS S.A.S. Y FRANCY ARANGO BECERRA APARTAMENTO.
502 CON GARAJE No. 81 DEL EDIFICIO ARK-01 UBICADO EN LA
CRA 27 No. 47^a/73, CRA 27 No.47^a/65, CRA 27^aNo.47^a/68, CRA 27^aNo.47A/76**

Entre los suscritos a saber: DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.347.253 expedida en BOGOTA, quien obra en su carácter de gerente y representante legal de la sociedad ARKOPUS S.A.S con NIT No. 830.045.429-0, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública No.0001080 del 04 de mayo de 1998 otorgada en la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 28 de mayo de 1998, bajo el No. 00635838 del Libro IX, quien para los efectos de este contrato se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA, por una parte, y FRANCY ARANGO BECERRA mayor de edad domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.410.010 de Cartago Valle, de estado civil soltera, quien en adelante se denominará LA PROMITENTE COMPRADORA, se ha celebrado el presente contrato de Promesa de Compraventa, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA y este (os) se obliga (n) a comprar a aquella, el derecho de dominio y la posesión que LA PROMITENTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): **APARTAMENTO QUINIENTOS DOS (502)** el cual tiene su acceso a través de la circulación comunal del QUINTO PISO en el Edificio ARK-01 predio demarcado en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C. con los números: Carrera 27 No. 47^a/73, Carrera 27 No-47^a /65, Carrera 27^a No 47^a/68, Carrera 27^a No 47^a/76, con **GARAJE OCHENTA Y UNO (81)**. Su uso es el de vivienda y consta de: Hall de acceso, cocina integral con mesones en mármol negro, muebles de cocina en la parte inferior del mesón y gabinetes en la parte superior, un baño totalmente enchapado en pared y piso, con ducha, combo sanitario y mezclador mono control, en el lavamanos el cual será en porcelana blanca, el apartamento tiene un espacio para alcoba, un cuarto de ropas y zona social. El área total construida del apartamento es de Veintinueve punto sesenta y seis (29.66 M2). Con altura libre de **DOS PUNTO TREINTA 2.30 m** aproximadamente **EL APARTAMENTO TIENE EL GARAJE No. OCHENTA Y UNO (81)** ubicado en el tercer piso, con medidas para cada espacio de 5,00 m de fondo por 2.50 m de frente. El apartamento tiene un depósito ubicado en el sótano de zona comunal con uso privado con un área de 2 metros cuadrados aproximadamente. Estos inmuebles están comprendidos dentro de los linderos, definidos en el reglamento de propiedad horizontal que se encuentra en trámite. **PARAGRAFO:** A él (los) inmueble (s) objeto de este contrato le (s) corresponde el (los) folio (s) de **Matrícula Inmobiliaria No. (s) 50C-606609 - 50C-252532 - 50C-54269 - 50C-1152496**

① . \$.

2000 (1999) 2000 2151000

SEGUNDA.- La enajenación de él (los) inmuebles descrito (s) y alinderado (s), comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal a que esta (n) sometido (s), sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes, en el porcentaje señalado para el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones que regulan la materia y en el reglamento de propiedad horizontal del edificio.

TERCERA: LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el (los) inmueble (s) objeto de esta promesa de compraventa en la siguiente forma: El lote de terreno situado en la ciudad de Bogotá con número de matrícula inmobiliaria 50C-606609 Casa de habitación junto con el lote de terreno en donde esta edificada marcado con el número 15 de la manzana B2 de la urbanización de Belalcazar, alinderado así: POR EL NORTE: En 19.50 m con el lote número 16 de la citada manzana y urbanización. POR EL SUR: en 19.50 m con el lote No.4 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: en 10.50 m con el lote No 3 de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: en 10.50 m con la carrera 27ª. El lote de terreno situado en la ciudad de Bogotá con número de matrícula inmobiliaria 50C-252532 Casa de habitación junto con el lote de terreno en donde esta edificada marcado con el número 2 de la manzana B2 de la urbanización de Belalcazar sur que tiene una cabida de 326.16 varas cuadradas, alinderado así: POR EL NORTE: En extensión aproximada de 13.50 m con el lote número 1 de la citada manzana y urbanización. POR EL SUR: En extensión aproximada en 19.88 m con el lote No.3 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: en 10.44 m con la carrera 27. POR EL OCCIDENTE: en 10.74 m con el lote No.16 de la misma manzana B2 con la casa de habitación en el construida. El lote de terreno situado en la ciudad de Bogotá con número de matrícula inmobiliaria 50C-54269 Casa de habitación junto con el lote de terreno en donde esta edificada marcado con el número 2 de la manzana B2 de la urbanización de Belalcazar, con 329.22 m cuadrados, alinderado así: POR EL NORTE: En extensión aproximada de 19.50 m con el lote número 17 Y 18 de la citada manzana y urbanización. POR EL SUR: En extensión aproximada en 19.50 m con el lote No.15 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: en 10.50 m con EL LOTE No.2 de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: en 10.50 m con la carrera 27ª según escritura número 2856 del 11 de octubre de 1982 Notaría 2ª de Ibagué. El lote de terreno situado en la ciudad de Bogotá con número de matrícula inmobiliaria 50C-1152496 Lote inmueble y construcción marcado con el lote número 3 de la manzana B2. Con cabida de 328.95 V.C ,alinderado así: POR EL NORTE: En extensión aproximada de 19.50 m con el lote número 17 Y 18 de la citada manzana y urbanización. POR EL SUR: En extensión aproximada en 19.88 mts con el lote No.2 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: en extensión aproximada de 10.44 m con la carrera 27 POR EL OCCIDENTE: en 10.74 m con el lote número 15 de la misma manzana y urbanización.

CUARTA.- LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que el (los) inmueble (s) objeto de este contrato es de su exclusiva propiedad, no lo ha (n) enajenado por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio,

venta y responderá por evicción y vicios redhibitorios y en los casos de conforme a la ley.

QUINTA. – LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza además que el (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa se entregará (n) a paz y salvo por concepto de impuesto, tasas contribuciones o valorizaciones, conexión e instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos liquidados a la fecha de la firma de la escritura, siendo a cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de dicha fecha.

SEXTA. – El precio total de los inmuebles prometidos en venta es la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$200.000.000)** que LA PROMITENTE COMPRADORA pagará a LA PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente forma:

- A.) La suma de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000)** que fueron pagados por LA PROMITENTE COMPRADORA a LA PROMITENTE VENDEDORA En efectivo el día Nueve (09) del mes de Diciembre ,en las instalaciones de la constructora ARKOPUS SAS
- B.) La suma de **TRECE MILLONES PESOS M/CTE (\$13.000.000)** que serán pagados por LA PROMITENTE COMPRADORA el día VEINTIUNO (21) del mes de Diciembre de 2017. A la firma de esta promesa de compraventa.
- C.) La suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (45.000.000)** que serán pagados POR LA PROMITENTE COMPRADORA, en ventiocho (28) mensualidades de UN MILLON SEISCIENTOS SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.607.143) A los 30 días de cada mes, empezando la primera cuota en enero de 2018 consignados al número de recaudo 15151 del banco BBVA a nombre de ARKOPUS SAS Con NIT:830.045.429-0
- D.) La suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$140.000.000)** Que serán pagados POR LA PROMITENTE COMPRADORA, a la firma de la escritura que solemnice este contrato de compra venta, el día 20 de ABRIL del 2020. Estos dineros serán pagados mediante crédito hipotecario, y/o recursos propios, fecha que podrá ser modificada en función de la fecha real de entrega del inmueble POR LA PROMITENTE VENDEDORA

SEPTIMA. – Las partes convienen que para los efectos del presente contrato, las arras serán el equivalente al 10% del valor total de los inmuebles, es decir la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000)** que se entenderá recibida dentro de los primeros dineros pagados como cuota inicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de retractarse LA PROMITENTE COMPRADORA O LA

② . 9 .

PROMITENTE VENDEDORA podrá hacer efectivo el pacto de las arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, quedando en libertad absoluta de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial o privado, igualmente, la PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer de los inmuebles restituyendo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acto de retracto de la PROMITENTE COMPRADORA, las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios, y pudiendo vender nuevamente los inmuebles a consecuencia de la resolución de contrato, sin dar aplicación a lo dispuesto en los artículos 1935 a 1938 inclusive del Código Civil, a lo que renuncia expresamente LA PROMITENTE COMPRADORA. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si LA PROMITENTE COMPRADORA no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del precio, se entenderá por incumplimiento de su parte este contrato, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARAGRAFO TERCERO:** Si LA PROMITENTE VENDEDORA no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para la firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble, se entenderá por incumplimiento de su parte este contrato, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA.

OCTAVA. - La Escritura de compraventa que solemnice este contrato, será otorgada en la Notaría Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá, el día veinte (20) del mes de ABRIL del 2020, a las 10:00Am. La escritura se podrá otorgar antes del plazo señalado cuando a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA sea pertinente y de común acuerdo con LA PROMITENTE COMPRADORA siempre y cuando LA PROMITENTE COMPRADORA hayan cumplido con los trámites necesarios para su otorgamiento. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de que en la fecha estipulada no se pudiese firmar la escritura de compraventa, por fuerza mayor o caso fortuito, la fecha de escrituración se postergará para dentro de los SESENTA (60) días Calendario siguientes contados a partir de la fecha en que cese la causa o causas que impidan la firma. Tal instrumento se otorgará a la misma hora y en la misma notaría atrás estipulada. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Para los efectos de esta cláusula, constituyen caso fortuito o fuerza mayor, situaciones tales como falta de suministro oportuno de los materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas a cargo de aspectos inherentes a la construcción, demora en la instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos, huelga del personal de sus contratistas, de sus proveedores, demora en la entrega de licencia de construcción o cualquier otra eventualidad que no se pueda prever. El plazo máximo para subsanar los eventos de fuerza mayor por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA será de SESENTA (60) días.

NOVENA. - Son de cargo de cada una de las partes, la mitad de los gastos e impuestos notariales de venta que se causen con motivo de la escritura y son de cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA, los gastos e impuestos notariales de hipoteca, los de cualquier otra escritura o documento que garantice el pago de los saldos debidos, así como los gastos e impuestos y tasas de Beneficencia, Tesorería y Registro de venta e hipoteca. LA PROMITENTE VENDEDORA pagara el valor total

del impuesto predial correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la escritura pública de conformidad con el Art. 116 de la ley 9 de 1989.

DECIMA.- La entrega del (los) inmueble (s) objeto de este contrato la efectuará LA PROMITENTE VENDEDORA en la misma fecha prevista para la firma de la escritura, salvo que, por razones de fuerza mayor o caso fortuito antes previstos, sea necesario postergarla, en cuyo caso, se aplicará el mismo procedimiento determinado para la firma de la escritura y se compromete a entregar el (los) inmueble (s) con los servicios públicos domiciliarios básicos, siendo a cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA el pago de la facturación que por estos servicios se cause a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble (s). **PARAGRAFO PRIMERO:** LA PROMITENTE COMPRADORA a partir de la fecha de entrega material del (los) inmueble (s) por ella adquirido (s), o de la fecha fijada para ello y mientras se tienen las provisiones de agua y luz, estarán obligados al pago de dichos servicios de acuerdo al consumo que se determine de las unidades privadas habitadas y a prorrata y en función del coeficiente de copropiedad horizontal.

DECIMA PRIMERA.- LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción, las cuales se obligan a respetar así como el reglamento de propiedad horizontal a que están sometidos los inmuebles objeto de la presente promesa, según la escritura pública que da cuenta la cláusula segunda de este contrato y se obliga (n), al igual que sus causahabientes a cualquier título, a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente el pago oportuno de las expensas comunes que le (s) corresponde (n) a partir de la fecha fijada para la entrega del (los) inmueble (s).

DECIMA SEGUNDA.- El presente contrato no podrá ser cedido.

DECIMA TERCERA.- A partir de la fecha de entrega y Escrituración de los inmuebles objeto de esta promesa, serán de cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de construcción, por los cuales responde LA PROMITENTE VENDEDORA por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega de los mismos.

DECIMA CUARTA.- El reconocimiento y autenticación de firmas que ocasione el presente contrato serán cancelados por partes iguales por cada una de las partes involucradas. El cual para efectos de correspondencia y notificación inscribe la siguiente teléfono: 3112082038 correo electrónico: francy8804@hotmail.com



Para constancia se firma el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de Bogotá D.C., a los VEINTIUN días (21) del mes de Diciembre de 2017.

LA PROMITENTE VENDEDORA

ARKOPUS S.A.S.

FIRMA QUE SE AUTENTICA

DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA
Representante Legal

LA PROMITENTE COMPRADORA

FRANCY ARANGO BECERRA
C.C. 31.410.010 de Cartago Valle

NOTARIA
162

FIRMA REGISTRADA
DILIGENCIA DE AUTENTICACION

El suscrito Notario Sesenta y Dos del Circuito de Bogotá, D.C., certifica que la firma que acompaña al presente documento corresponde a quien se registró en esta Notaría

LOZANO ESPITIA DANIEL BERNARDO
IDENTIFICADO CON C.C. 313547253
Según la confrontación que se ha hecho en

Bogotá, D.C. 28/12/2017 a las 16:13

xxw2escw53xss1x2

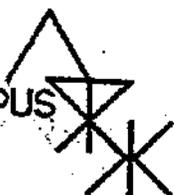
INSTRUMENTO COMPROMISORIO
LOZANO VELOSA S.C. C/SE/AR/17

RE

REPUBLICA DE COLOMBIA
Carlos A. Sarmiento Galzano Notario 62



ARKOPUS



PAGARE N° 001

VALOR: CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000)

INICIACION: VEINTITRES (23) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE (2017)

VENCIMIENTO: VEINTITRES (23) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018)

SITIO DE PAGO CAPITAL: CALLE 52 A 25 - 20 INT 101

INTERESES DURANTE EL PLAZO: DOS PUNTO CERO CINCUENTA Y SIETE (2.057%) por ciento mes anticipado, sobre el valor de CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000)

ARKOPUS S.A.S. con nit 830.045.429 -0 cancelara en consecuencia mensualmente el valor de DOS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$2.057.000), que serán cancelados de la siguiente manera, el valor de UN MILLON SEISCIENTOS SIETE MIL PESOS M/CTE (\$1.607.000) que serán consignaran mensualmente el 23 de cada mes como cuota mensual por la compra del apartamento 502 y garaje 81 y depósito de 2 m2 del proyecto ARK 01 a partir del mes de enero 2018 y la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$450.000) que serán consignados a la cuenta corriente # 178003729 del banco BBVA. A los 23 días de cada mes a partir del 23 de enero del 2018.

INTERESES DE MORA: Cumplido el plazo de pago si no se ha cancelado estos valores, se cancelará un interés de mora de 2% mensual.

DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de firma, obrando como representante legal de ARKOPUS S.A.S. con nit 830.045.429-0, en calidad de Deudor, me obligo a pagar en forma solidaria, mancomunada e incondicionalmente a la orden de **FRANCY ELENA ARANGO BECERRA**, identificada con numero de cedula 31.410.010 de CARTAGO, en la ciudad y fecha de vencimiento arriba indicadas, la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000) más los intereses arriba señalados pagaderos mes anticipado, a los 30 días de cada mes, y si este día no fuere hábil, el día hábil anterior.

En el evento que se dejen de pagar oportunamente Dos (2) o más cuotas de intereses, la acreedora podrá declarar de insubsistentes los plazos pendientes de la obligación y pedir su inmediato pago total o el pago del saldo o saldos insolutos, tanto del capital como de los intereses, como también de las obligaciones accesorias que haya lugar, sin necesidad de requerimiento judicial o constitución en mora o requerimiento previo, a los cuales desde ya renuncio.

Expresamente declaro excusada la presentación para el pago, el aviso de rechazo y protesto. Autorizo al tenedor para dar por terminado el plazo de la obligación y cobrar la judicial o extrajudicialmente, en el evento que fuere embargado de bienes o fuere sometida o solicitada en concordato o fuere llamada a concurso de acreedores o declarada en quiebra. En caso de cobro judicial o extrajudicial, serán de mi cuenta las costas y gastos de cobranza, todos los cuales de antemano se tasan en mínimo el diez por ciento (10%) del valor total motivo de la acción, incluyendo



los intereses moratorios y otras obligaciones accesorias a que hubiere lugar. Este pagare no causa derechos fiscales por no superar los límites legales previstos para los efectos del caso.

El presente pagare se firma como señal de aceptación, reconocimiento y prueba firme, solida, irrevocable e incontrovertible de la entrega y recibo de la suma CIENTO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000) que serán consignados en el banco BBVA a la cuenta corriente #136025335 a nombre de ARKOPUS S.A.S, con Nit 830.045.429-0, con cheque de gerencia # 6107800 del BANCO DE BOGOTA.

Este pagare se asimila en todos sus defectos a un titulo valor.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente pagare en la ciudad de Bogotá, el día treinta (23) de Diciembre de Dos mil Diecisiete (2017)




DANIEL BERNARDO LOZANO
C.C. N° 19.347.253 De Bogotá

NOTARIA
62
FIRMA REGISTRADA
DILIGENCIA DE AUTENTICACION

El suscrito Notario Sesenta y Dos del Circulo de Bogotá, D.C. certifica que la firma que autoriza el presente documento corresponde a la que registro en esta Notaria

LOZANO ESPITIA DANIEL BERNARDO
IDENTIFICADO CON C.C. 19347253
Segun la confrontación que se ha hecho de el

Bogotá, D.C. 28/12/2017 a las 16:13:32
Ispr10ap0x00d

REPUBLICA DE COLOMBIA
Carlos A. Serrano Villalano Notario 62
Calle 100 No. 100-100

RE

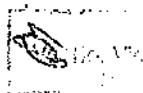
Libro Físico y Compromiso
C.C. 1078000000

**Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria
celebrado entre Arkopus S.AS e Itaú Asset Management
Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**

Entre los suscritos, a saber, **Daniel Bernardo Lozano Espitia** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 19347253, quién actúa en nombre y representación de la sociedad **Arkopus S.AS**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 1080 del 4 de mayo de 1998, otorgada en la Notaría 47 de Bogotá, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número 00635838 del libro IX y NIT 830.045.429, con domicilio principal en Bogotá, quien en adelante se denominará **El Fideicomitente**, y **María Fernanda Morales Carrillo** mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 39.780.034, quien en su calidad de representante legal, obra en nombre y representación de **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, constituida por escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de Bogotá, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera, que se anexa, quien en el presente documento se denominará **El Fiduciario**, hemos convenido en celebrar un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliario el cual se regulará por estas cláusulas previas las siguientes:

Consideraciones

1. Que es interés del **Fideicomitente** desarrollar por su cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario sobre los inmuebles ubicados en la Carrera 27A # 47 A -68 denominado en principio ARK-01-y para efectos de este contrato "El Proyecto".
2. Que el proyecto consiste en la construcción de 67 apartamentos, 78 parqueaderos en 1 sótano y 3 niveles de parqueadero dentro de un término aproximado de 24 meses contados a partir de mayo del año 2018.
3. Que es interés de **El Fideicomitente** tener un esquema Fiduciario (en adelante el "FIDEICOMISO"), a través del cual, **El Fiduciario** -como vocera del mismo realice principalmente las siguientes actividades:
 - a. Administre Los Inmuebles en donde se va a desarrollar El proyecto y los recursos destinados para su construcción, de acuerdo a las condiciones especiales indicadas por El Fideicomitente.
 - b. Adquiera y reciba Créditos (tal y como se define más adelante) con la entidad bancaria que financiará el proyecto citado, de conformidad con las instrucciones que sean otorgadas por parte de El Fideicomitente. Así mismo constituya una hipoteca abierta y sin límite de cuantía a favor de esta entidad financiera, teniendo en cuenta que los créditos que contarán con el aval del Fideicomitente.
 - c. Constituya una fuente de pago de los Créditos con los recursos dinerarios que reciba del Fideicomitente, y con aquellos recursos que reciba en virtud



Notaría 47 de Bogotá
 V. G. M.
 Gestora de Operaciones

de los contratos de promesa de compraventa que se suscriban con las personas interesadas en el Proyecto.

- d. Una vez finalizado el Proyecto, transfiera las unidades inmobiliarias resultantes a los Compradores bajo las condiciones establecidas en el presente contrato.
4. Que el desarrollo del Proyecto será única y exclusivamente responsabilidad del **Fideicomitente**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna del **Fiduciario**, los estudios de factibilidad, la determinación de los recursos económicos y técnicos requeridos, la promoción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
 5. Que actualmente los bienes inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-54269, 50C-606609 Y 50C-2012314 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro son de propiedad del Fideicomitente.
 6. Para la financiación del proyecto citado, **El Fideicomitente** realizará una operación de crédito con **Itau -Corpbanca Colombia S.A.**, que en este contrato se denominará el **Beneficiario de la Fuente de Pago**, por lo que ha manifestado su interés en un esquema fiduciario que le permita servir de garantía y fuente de pago de la financiación del Proyecto.
 7. Que en la fecha de suscripción de este contrato **El Fideicomitente** declara que el Proyecto se encuentra en un avance de obra del cinco por ciento (5%).
- Que **El Fiduciario** es una entidad debidamente facultada por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero para realizar el objeto de este contrato, por lo que ha acordado con **El Fideicomitente** en celebrarlo conforme a las siguientes cláusulas:

Cláusulas

Primera: Definiciones.- Para todos los efectos del presente Contrato, las siguientes acepciones tendrán el significado que se menciona a continuación, sin perjuicio que las mismas deban utilizarse en singular o plural dentro del correspondiente contexto:

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.

1. **Fideicomiso o Patrimonio Autónomo.** Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones afectos al objeto de este contrato. En este caso en particular se denominará **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK-01**—identificado con NIT. No. 830.053.963-6 y para los efectos del presente contrato, **El Fideicomiso**.
2. **Fiduciario.** Es **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**, sociedad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conforman

TRABAJANDO
CON LAS CATEGORIAS

el patrimonio autónomo en los términos y condiciones establecidos en este documento.

3. **Fideicomitente.** Es la sociedad **Arkopus S.A.S** quien transfiere al **Fideicomiso (i)** los recursos correspondientes los derechos económicos derivados de los contratos de Promesa de Compraventa que cede al Fideicomiso de acuerdo a las condiciones indicadas en este contrato (ii) Los Inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No 50C-54269, 50C-606609 y 50C-2012314 (iii) los demás recursos dinerarios y bienes que requiera transferir para la ejecución del Proyecto. Los aportes pueden ser en dinero o en especie, en los casos que el aporte se realice en especie, su valor deberá ser determinado por este fideicomitente, a efectos de que pueda el Fiduciario contabilizarlo dentro del Patrimonio Autónomo. Así mismo se considerarán como aporte del FIDEICOMITENTE las mejoras que éste haya realizado en el Proyecto previas a la firma del presente Contrato, debidamente certificado por el representante legal, contador e interventor.

Participación en el Fideicomiso

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DE DERECHO FIDUCIARIOS
Arkopus S.A.S.	100%

4. Beneficiarios.

- a. **Beneficiario de la Fuente de Pago:** Será Itaú Corpbanca Colombia S.A, entidad que financiará el Proyecto. El Fideicomiso se encuentra facultado a suscribir los documentos de crédito con esta entidad financiera, y en esa medida procederá a registrarla como beneficiaria de la fuente de pago una vez manifieste de manera expresa y escrita que conoce y acepta los términos y condiciones del Contrato Fiduciario, y el estado de los Bienes Fideicomitados.
- b. **Promitentes Compradores:** Serán beneficiarios de este Fideicomiso los Promitentes Compradores que celebraron o celebrarán promesas de compraventa con **Arkopus S.A.S** y su beneficio se limita a recibir un área determinada en el Proyecto conforme a las instrucciones que imparta El Fideicomitente al Fiduciario. Es así que recibirán de parte de El Fiduciario los correspondientes informes periódicos para mantenerlos informados sobre la ejecución del Proyecto
- c. **Beneficiario Final:** Será El Fideicomitente respecto de los remanentes que queden en el Fideicomiso una vez transferidas la totalidad de las unidades inmobiliarias y atendidas las obligaciones con el Beneficiario de la Fuente de Pago

5. **Bienes Fideicomitados:** Son los bienes que a continuación se describen y que conforman y/o conformarán **El Fideicomiso**.

- a. **Inmuebles:** Son los inmuebles identificados con folios de matrícula No. 50C-54269 y 50C-606609, 50C-2012314 los cuales serán transferidos mediante

67
No. 100
100

100
100
100

100
100
100

escritura pública de incremento a más tardar dentro de los 30 días siguientes a la suscripción del presente contrato.

- b. **Recursos:** Hace referencia a la totalidad de los recursos monetarios que serán administrados por el **Fideicomiso**, a saber: (i) Los Recursos correspondientes al Crédito; (ii) los recursos provenientes de los Contratos de Promesa de Compraventa que **El Fideicomitente** ha cedido al **Fideicomiso** conforme a las condiciones indicadas en este contrato, denominados **Derechos Económicos Cedidos**; (iii) Los rendimientos que los **Recursos** puedan generar, de haber lugar a ello; (iv) Los demás bienes que por cualquier concepto se transfieran al **Fideicomiso**.
- c. **Mejoras:** Son aquellas construcciones que realice el Fideicomitente en el Inmueble bajo su propio riesgo y responsabilidad para ejecutar el Proyecto conforme al Presupuesto, que serán avaladas por el **Interventor**.
6. **Contratos de Promesa de Compraventa:** Corresponde a los contratos de **Promesa de Compraventa** que ha suscrito **Arkopus S.AS** con los Promitentes Compradores, que serán cedidos al Fideicomitente, y cuyos derechos económicos serán cedidos al **Fideicomiso** de acuerdo a lo establecido en este contrato. Es obligación del **Fideicomitente** en todo caso realizar por su cuenta y riesgo la comercialización del Proyecto, y solicitar la documentación a los Promitentes Compradores que por política de conocimiento de clientes le indique el Fiduciario, en todo caso el Fiduciario se reserva el derecho de objetar cualquier promesa de compraventa que no cumpla con dichas políticas.
7. **Créditos:** Corresponde a las operaciones de crédito que serán celebradas por el Fideicomiso con el Beneficiario de la Fuente de Pago, siguiendo para el efecto las instrucciones que sean impartidas por parte de El Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto. El Fideicomitente será avalista de los Créditos celebrados por el Fideicomiso, y el PA estará garantizado con la hipoteca abierta sin límite de cuantía que será constituida a favor del Beneficiario de la Fuente de Pago.
8. **Fuente de Pago:** Es el esquema de Fiducia de Fuente de Pago que sirve para el pago periódico del servicio de la deuda a favor del **Beneficiario de la Fuente de Pago** con el importe de los recursos derivados de los pagos provenientes de las Promesas de Compraventa y en todo caso hasta los recursos disponibles en el Patrimonio Autónomo.
9. **Deudor:** Es El Fideicomiso, obligado frente al Beneficiario de la Fuente de Pago en virtud de los Créditos.
10. **Cronograma de Pagos:** Es la relación de fechas y sumas de dinero que se deben realizar para llevar a cabo el pago del servicio de la deuda, que deberá ser entregado por El Beneficiario de la Fuente de Pago al Fiduciario en el momento en se suscriba el Crédito. Cualquier modificación al Cronograma de Pagos, deberá ser notificada por escrito al Fiduciario por los representantes legales del **Beneficiario de la Fuente de Pago** y del **Fideicomitente**, salvo que se trate de un evento de aceleración de obligaciones, que es notificado solamente por el **Beneficiario de la Fuente de Pago**. En caso de no efectuarse la notificación señalada el Fiduciario efectuará el pago en la

forma inicialmente prevista en el Cronograma de Pagos, en consecuencia, cualquier error o inconsistencia en el pago será responsabilidad única y exclusivamente del Fideicomitente y del Beneficiario de La Fuente de Pago.

11. **Flujos de Ingresos:** Corresponde a los flujos futuros que El Fideicomitente certifica que tiene proyectado recibir respecto del Proyecto por concepto de los Derechos Económicos Cedidos durante un periodo determinado. Los cuales deberán ingresar al Fideicomiso conforme a las condiciones del presente contrato, de no ser así será responsabilidad del Fideicomitente transferir los recursos que sean necesarios para el cumplimiento de las obligaciones con el Beneficiario de la Fuente de Pago, y así mismo realizar todas las gestiones requeridas para la recuperación de la cartera que hubiere lugar. Es obligación del Fideicomitente actualizar este flujo cuando El Beneficiario de la Fuente de Pago haya autorizado incluir nuevas obligaciones a cargo del Deudor en el presente fideicomiso conforme se establece en el presente contrato.
12. **Servicio de la Deuda:** Es la suma de dinero proyectada que, a una determina fecha, El Fideicomiso debe pagar a el Beneficiario de la Fuente de Pago
13. **Proyecto:-** Corresponde al Proyecto denominado ARK-01-, y será conformado por- 67 apartamentos, 78 parqueaderos en 1 sótano y 3 niveles de parqueadero. El Fideicomitente declara con la suscripción de este contrato que el término que tiene presupuestado para terminar el Proyecto, es de aproximadamente 24 meses contados a partir de mayo del 2018 y que ya cuenta con la licencia de construcción correspondiente.
14. **Presupuesto:** Corresponde al presupuesto de obra para el Proyecto, que será presentado por El Fideicomitente al Fiduciario y al Beneficiario de la Fuente de Pago, en donde se detallan los rubros necesarios para la construcción del Proyecto. El cual deberá ser validado previamente por el Interventor.
15. **Costos Proyecto:** Corresponde a los costos del Proyecto, detallados en el Presupuesto correspondiente:
 - a. **Costos Directos:** Aquellos que se encuentran conformados por el conjunto de los materiales, equipos y herramientas de la construcción, equipos fijos propios de la construcción que se ejecuta, impuestos propios de la obra, derechos de conexión de servicios, pólizas de seguros directamente relacionados con la obra o los estudios, honorarios de los estudios y demás labores profesionales propias de la obra y por recursos humanos que se deberán ubicar en el sitio de la obra para poder ejecutarla. Esta relación es simplemente enunciativa y no taxativa por lo tanto se incluyen en esta, todos aquellos conceptos en los que se deba invertir con el propósito de lograr la culminación del Proyecto. Estos costos los puede certificar El Fideicomitente a través de su representante legal y del Interventor.
 - b. **Costos Indirectos:** Corresponden a los gastos técnicos y administrativos que se requieren para el desarrollo del Proyecto, que se pueden certificar a través de El Fideicomitente con la firma de su representante legal.
16. **Constructor:** Es el mismo Fideicomitente.
17. **Interventor:** Es la persona designada y contratada por el Fideicomitente, elegido con base en una serie de requisitos mínimos, sobre los cuales el Beneficiario de la Fuente

de Pago dará su visto bueno; quien asumirá el control y supervisión de la construcción del Proyecto de acuerdo a las funciones que se encuentran detalladas en este contrato.

En ningún evento y bajo ninguna interpretación podrá entenderse que la aprobación por parte del Beneficiario de la Fuente de Pago genera responsabilidad en la elección del Interventor, y/o respecto de las actividades desarrolladas por el Interventor.

18. **Comité Fiduciario:** Corresponde al órgano del Fideicomiso que será conformado por el **Fideicomitente** y el **Interventor**, al cual asistirá el **Fiduciario** sin voz ni voto. Este Comité deberá celebrarse trimestralmente, con el fin de presentar el estado de la obra y su avance, la información contable y financiera del Proyecto, la relación de giros y pagos efectuados por el Fiduciario de conformidad con la instrucción del Fideicomitente.
19. **Comodatario:** Es El Fideicomitente, quien tendrá la tenencia del Inmueble a título de comodato precario, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en las escrituras públicas de incremento.
20. **Fondo de Provisión:** Corresponde a los recursos que serán destinados por El Fiduciario, a provisionar el valor que corresponda al siguiente pago del servicio de la cuota que por capital y/o intereses deba efectuarse a favor de **El Beneficiario de la Fuente de Pago**. Una vez se haga uso del Fondo de Provisión, El Fiduciario procederá a conformarlo de nuevo con los recursos que ingresen al **Fideicomiso** y en caso que estos no sean suficientes, procederá a informar este hecho al Beneficiario de la Fuente de Pago y a El Fideicomitente para que directamente y a más tardar dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la notificación efectuada por El Fiduciario, sitúe la suma requerida para completar el valor de dicha provisión.
21. **Fondo Rotatorio:** Es el fondo que será constituido por El Fiduciario con los recursos que ingresen al Fideicomiso por un valor de novecientos millones de pesos moneda corriente (\$900.000.000) y que serán destinados a realizar los giros menores del Proyecto conforme lo disponga el Fideicomitente. En todo caso los giros que se hagan con estos recursos deben coincidir con los rubros del Presupuesto del Proyecto, y es obligación de El Fideicomitente presentar los soportes correspondientes y que solicite El Fiduciario para disponer de estos recursos. Este Fondo Rotatorio será renovado por El Fideicomiso periódicamente de acuerdo con las cuantías de los egresos necesarios para la ejecución de la Obra de Construcción, previa legalización de los recursos entregados y su cuantía variará con el tiempo, consultando el presupuesto de obra. Para la legalización del Fondo Rotatorio, El Fideicomitente deberá remitir a El Fiduciario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud de pago, los soportes de egreso, tales como facturas, cuentas de cobro o en su defecto certificación del Representante Legal de El Fideicomitente. Para todos los gastos efectuados directamente por El Fideicomitente con cago a los recursos del Fondo Rotatorio, El Fideicomitente deberá certificar a El Fiduciario a través de su Representante Legal o Revisor Fiscal que realizó todas las retenciones y descuentos tributarios correspondientes.
22. **Giros:** Son los giros que realizará **El Fiduciario** conforme a las instrucciones de **El Fideicomitente** y al procedimiento de pagos y giros indicado más adelante, una vez conformado los fondos que sean necesarios para el funcionamiento del Fideicomiso.

En todo caso todos los giros deben contar con la previa aprobación del Interventor si los mismos corresponden a los Costos Directos del Proyecto, según lo establecido en el Presupuesto designado para el Proyecto.

23. **Firmas Autorizadas (Ordenador del Gasto):** Es la persona o personas que tienen las facultades conferidas por El Fideicomitente para instruir a El Fiduciario en la realización de giros. Las firmas autorizadas son las contenidas en la Tarjeta de Firmas que suministrará el Fiduciario, las cuales podrán ser modificadas mediante comunicación enviada por El Fideicomitente con las nuevas instrucciones, previa autorización del Interventor.
24. **Pagadores:** Son las personas con quienes Arkopus S.A.S ha suscrito o suscribirá los Contratos de Promesa de Compraventa y- que serán cedidos al Fideicomiso, cuyo derecho se limita a recibir en el plazo determinado en la promesa la unidad prometida resultante del Proyecto.
25. **Domicilio:** Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

Fiduciario: Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria

Domicilio Principal: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 7 Número 27-18 Piso 19
Teléfono: 5818181
Fax: 3276732
Ciudad: Bogotá – Colombia

X **Fideicomitente:**

Domicilio Principal: Bogotá DC
Dirección: Calle 52ª

No. 25-20 int 101

Teléfono: 5168514
Fax: 5168514

Ciudad: Bogotá D.C

Correo electrónico representante legal: David@arkopus.com.co
gerencia@arkopus.com.co

Correo electrónico contador: serconta@gmail.com



26. **Valor:** Para todos los efectos legales incluidos los fiscales, el valor del presente contrato es el estipulado por las partes como monto total de las comisiones de administración que devengará El Fiduciario durante la vigencia del contrato, el cual las partes han estimado en la suma de \$74.992.232.

27. **Remuneración del Fiduciario:** Por sus servicios El Fiduciario tendrá derecho a las siguientes comisiones, pagaderas por El Fideicomitente:

a. **Comisión de Estructuración:** Por la estructuración y firma del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, La Fiduciaria cobrará una Comisión de Estructuración equivalente a la suma de Tres Millones de pesos moneda corriente (\$3.000.000). Esta comisión genera IVA y será cancelada por El Fideicomitente, por una única vez.

b. **Comisión de Administración:** Desde la fecha en que se firme el Contrato de Fiducia y se conforme el Fideicomiso, por la administración del Fideicomiso en las condiciones generales antes descritas, se cobrará una Comisión de cuatro punto cero salarios mínimos mensuales legales vigentes (4.0 SMMLV). Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.

Esta comisión incluye la realización de hasta Cuarenta (40) giros por mes. Cada giro adicional dentro del mes, tendrá un costo de veinte mil pesos moneda corriente (\$20.000, 00) más el IVA.

c. **Comisión por Manejo de Recursos:** Por la administración de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Credifondo, La Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración establecida en el Reglamento del mismo, la cual corresponde a un gasto a cargo del Fondo de Inversión.

d. **Comisión por Modificación:** Toda modificación no integral al presente contrato de fiducia producirá una comisión de modificación equivalente a uno punto cinco (1.5) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, más IVA.

Se entiende por modificación no integral, aquella que no implica el cambio de la estructura del esquema fiduciario planteado, el objeto, la finalidad y las partes del contrato fiduciario.

e. **Comisión por celebración del Comité Fiduciario:** Por la celebración de cada comité fiduciario, El Fiduciario tendrá derecho a una comisión equivalente a Cero Punto Veinticinco (0,25) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, más IVA, a cargo del Fideicomitente pagaderos por cada comité realizado.

f. **Comisión por cesión de posición contractual de Fiduciario:** En el evento en que a solicitud del Fideicomitente, El Fiduciario ceda su posición contractual de administrador y vocero del Fideicomiso a favor de otra sociedad fiduciaria, El Fideicomitente pagará a El Fiduciario una suma equivalente a tres (3) meses de comisión de administración.

Clausula Segunda: Objeto y Finalidad del Contrato de Fiducia Mercantil.- En virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, Fuente De Pago

aceptar; 3) Dar instrucciones sobre la interpretación, ejecución o terminación de los contratos; 4) La transferencia de las unidades resultantes del Proyecto, no obstante en la escritura pública correspondiente comparecerá el Fideicomitente en calidad de Vendedor y como responsable de las obras de construcción, dejando constancia de la obligación directa del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los inmuebles construidos, así como de la estabilidad de la obra, a su cargo; y 5) En general, las instrucciones especiales con las cuales se debe ejecutar el presente contrato y que no hubieren sido previstas en el mismo.

Parágrafo: Bajo ninguna circunstancia, el Fiduciario será titular de las licencias de construcción, únicamente coadyuvará en la solicitud para su obtención, y el titular y responsable del cumplimiento de las obligaciones y compromisos adquiridos en virtud de este trámite será directamente el Fideicomitente.

Cláusula Cuarta: Patrimonio Autónomo. Tanto los Bienes Fideicomitados como las unidades resultantes del Proyecto, como los que se transfieran adicionalmente y los que adquiera el Fideicomiso, forman un Patrimonio Autónomo afecto a la finalidad establecida en este contrato, denominado como se mencionó en la Cláusula Primera de este Contrato. Tales bienes se mantendrán separados del resto del activo fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y llevarán su propia contabilidad de acuerdo con los términos fijados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cláusula Quinta. Declaración de Solvencia y Procedencia de los Recursos Fideicomitados. El Fideicomitente manifiesta que en la fecha de suscripción del presente contrato o de vinculación al Fideicomiso, es económica y financieramente solvente, y que en consecuencia con el presente acto no efectúa actos que desmejoren su patrimonio ni la garantía general de sus acreedores.

El Fideicomitente de manera expresa, exonera a la Fiduciaria de toda responsabilidad respecto de las obligaciones, deberes, y responsabilidades que en general le correspondan al Fideicomitente frente a terceros, por concepto de las obligaciones derivadas de la suscripción del presente Contrato y de aquellas otras que se les llegare a originar en razón de la entrega de los Bienes Fideicomitados.

El Fideicomitente autoriza mediante la firma del presente Contrato, de manera expresa a la Fiduciaria, a recibir los recursos provenientes de los pagos que realicen Los Pagadores en la cuenta bancaria abierta a nombre del Fideicomiso en ItaúCorpbanca Colombia S.A., entidad matriz de la Fiduciaria, o en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Credifondo administrada por ella, y a invertir los dineros del Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Credifondo. Igualmente manifiesta que conoce y acepta que estas instrucciones podrían generar situaciones que configuren conflictos de interés de acuerdo con lo establecido en el Numeral 2.2.6. Del Capítulo Primero, Título Quinto de la Circular Básica Jurídica, pero que, en atención a su instrucción, Las Partes entienden que este ha sido superado.

El Fideicomitente declara expresamente que los recursos se encuentran libres de cualquier gravamen o limitación sobre su destinación.

Cláusula Sexta.- Bienes Fideicomitados.- La transferencia de los Bienes Fideicomitados se realizará de la siguiente forma:

Superintendencia
Financiera
de Colombia

10

1. **Transferencia de los Recursos:** La transferencia de los Recursos que sea efectuada en virtud del presente Contrato, se realizará mediante consignación en la cuenta bancaria abierta en Itaú Corpbanca Colombia S.A a nombre del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, **ARK-01**, identificado con NIT. 830.053.963-6. El Fiduciario informará al Fideicomitente por escrito el número de la cuenta bancaria.
2. **Transferencia de los derechos económicos cedidos:** La cesión de los derechos económicos derivados de los Contratos de Promesa de Compraventa por parte del Fideicomitente se perfeccionará con (i) la comunicación que deberá remitir el Fideicomitente a los Pagadores y/o Promitentes Compradores notificándoles de esta cesión, que deberá ser remitida por el Fideicomitente dentro de los diez (10) siguientes a la suscripción de este Contrato; y éstos, (ii) dentro de máximo cinco (5) días deberán remitir al Fiduciario una comunicación por medio de la cual confirmen que conocen y aceptan dicha cesión en calidad de cedidos y que por consiguiente todos los recursos derivados de los Contratos de Promesa de Compraventa serán transferidos a la cuenta bancaria del Fideicomiso y/o a la participación en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Credifondo abierto a nombre del Fideicomiso. En los contratos de promesa de compraventa y de compraventa se deberá dejar constancia por parte del Fideicomitente Constructor que se incluye la instrucción de pago a favor del Fideicomiso en razón de la cesión efectuada de sus derechos económicos a favor del mismo.
3. **Transferencia del Inmueble:** Los inmuebles identificados con folio de matrícula No. 50c-54269 y 50c-606609 y 50c-2012314, los cuales serán transferidos mediante escritura pública de Incremento. El Fideicomitente tendrá un plazo máximo de treinta (30) días, Contados a partir de la fecha de firma del presente contrato para efectuar la transferencia de dichos inmuebles, en caso de no hacerlo La Fiduciaria podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin que haya lugar a indemnización alguna.

Declaraciones: El Fideicomitente declara que Los Inmuebles serán transferidos libres de toda clase de gravámenes, embargos, censos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamiento y comodato y limitaciones de dominio o limitaciones de comercialización de cualquier índole. Transferirá el inmueble a paz y salvo por todo concepto y en especial de tasas, contribuciones, participaciones en plusvalías, impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y demás conceptos asociados a los mismos causados hasta la fecha en la que se realice la transferencia mencionada y que en todo caso, responderá por los tributos no pagados frente al Fiduciario, las autoridades fiscales y ante terceros adquirentes del Inmueble y/o de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.

Saneamiento: El Fideicomitente con la suscripción del presente contrato se obliga al saneamiento del Inmueble, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, no solo frente al Fideicomiso cuyo vocero es el Fiduciario sino también frente a terceros, debiendo comparecer a suscribir la correspondiente escritura de transferencia para realizar dicha manifestación.

Itaú
Vicepresidencia Jurídica
Secretaría General

Itaú
Vicepresidencia Jurídica
Secretaría General

Parágrafo Primero: La comunicación de notificación de la cesión de los derechos económicos derivados de los **Contratos de Promesa de Compraventa** debe indicar que la instrucción irrevocable de pago solo podrá ser modificada por la **Fiduciaria**, y que cualquier pago realizado en contravención de dicha instrucción no se considerará válido por haberse efectuado a un tercero no legitimado para recibir el mismo.

Parágrafo Segundo: El **Fideicomitente** se obliga a no negociar total ni parcialmente los recursos que conforman los **Bienes Fideicomitados**. Igualmente, se obliga a informar cualquier hecho que pudiere afectar la ejecución de las obligaciones a su cargo y que pudiera comprometer el recaudo de los recursos que conforman.

Cláusula Séptima: Obligaciones del Fiduciario.-Además de las obligaciones legales previstas en el Artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente Contrato, son obligaciones del Fiduciario:

1. Administrar los Bienes Fideicomitados, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en este contrato. Los Recursos serán administrados en una cuenta bancaria abierta a nombre del Fideicomiso y/o en una participación en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Credifondo administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, abierta igualmente a nombre del Fideicomiso conforme a las instrucciones del Fideicomitente.
2. Pagar con los Recursos del Fideicomiso todos los costos y gastos generados por el mismo, atendiendo la disponibilidad de Recursos con que cuenta el Fideicomiso.
3. En la fecha prevista para realizar el pago de las obligaciones a favor del Beneficiario de la Fuente de Pago establecida en el Cronograma de Pagos, realizar la

Itaú
Vo. Bc. Vicepresidencia Jurídica
Secretaría General

Itaú
2013
Banco de Occidente

transferencia de los recursos para atender los pagos de los Créditos incluyendo capital, intereses y demás accesorios según corresponda, hasta concurrencia de los recursos disponibles en el Fideicomiso.

4. Provisionar los recursos necesarios y suficientes para atender el servicio de la deuda a cargo del Fideicomiso y a favor del Beneficiario de la Fuente de Pago.
5. En caso en que siete (7) días antes de realizar dicho pago no haya recursos suficientes para hacerlo, El Fiduciario deberá informarlo al Beneficiario de la Fuente de Pago y al Fideicomitente para que este último proceda a desembolsar los recursos necesarios. Ante la renuencia del Fideicomitente, el Fiduciario procederá a informar al Beneficiario de la Fuente de Pago, quien podrá acelerar el pago de las obligaciones crediticias.
6. Constituir las garantías que para el efecto le instruye desde ya el Fideicomitente, bajo el entendido que éste tendrá la calidad de avalista de la operación de crédito.
7. Permitir el desarrollo del Proyecto por cuenta y riesgo del Fideicomitente, para lo cual deberá:
 - a. Entregar a título de Comodato Precario, la tenencia y custodia del Inmueble al Fideicomitente.
 - b. Realizar los giros que instruya el Fideicomitente para la construcción del Proyecto, con los recursos disponibles en el Fideicomiso y de acuerdo con (i) el procedimiento de pagos y giros señalado en este contrato, (ii) Presupuesto del Proyecto, y (iii) la aprobación del Interventor respecto a los Costos Directos.
 - c. Registrar las mejoras de acuerdo al Presupuesto del Proyecto y los giros efectuados de conformidad con la instrucción del Fideicomitente.
 - d. Suscribir los actos jurídicos de englobes, desenglobes y subdivisiones que resultaren necesarios, siguiendo para el efecto las instrucciones del Fideicomitente, así como ceder a favor de las autoridades competentes, de acuerdo con las instrucciones del Fideicomitente, las porciones de terreno correspondiente a las zonas de cesión y a vías locales, si aplicara, lo anterior conforme a los modelos de minutas elaboradas por el Fideicomitente, previamente aprobadas por el Fiduciario.
 - e. Revisar y validar las minutas de transferencia de las unidades resultantes del Proyecto, de cesión, de cancelación y de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, de aplicar y las demás que elabore el Fideicomitente, para efectos de la ejecución del Proyecto.
 - f. Permitir que El Fideicomitente, bajo su única y exclusiva responsabilidad, realice y ejecute sobre los inmuebles, las obras de construcción que sean autorizadas por la(s) Licencia(s) y sus modificaciones. En todo caso, se deja constancia que el Fiduciario no asume ninguna responsabilidad frente al desarrollo del Proyecto y en especial, no asume la obligación de verificar que las obras se realicen conforme a los parámetros establecidos en la(s) Licencia(s) de Construcción y sus modificaciones.
8. Celebrar a nombre del Fideicomiso, los contratos relacionados con la administración y disposición de los Bienes Fideicomitados, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta por escrito el Fideicomitente y que sean acordadas previamente con el Fiduciario. Bajo el entendido en todo caso que las obligaciones especiales que llegaren a surgir en virtud de dichos contratos estarán a cargo del Fideicomitente.
9. Llevar la personería para la protección y defensa del Fideicomiso y de los bienes que lo conforman con cargo exclusivo a los Recursos existentes. En consecuencia, deberá ejercer la defensa, las acciones o proponer las excepciones legales, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones impartidas para el efecto por parte del Fideicomitente.

10. Invertir los recursos que pudiesen ingresar al Fideicomiso, si los hubiere, previa deducción de los gastos y comisiones que correspondan al Fiduciario, en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Credifondo, sin perjuicio de las instrucciones especiales que para el efecto le entregue el Fideicomitente mediante documento escrito, las cuales pueden modificarse por el mismo medio.
11. Verificar cada seis (6) meses que los Bienes Fideicomitados, y/o los bienes resultantes de su desarrollo inmobiliario, se encuentren al día en materia de servicios públicos (agua, luz, teléfono y demás gastos), si aplica. Así mismo, solicitar cada seis (6) meses un certificado de libertad de los inmuebles que constituyan los Bienes Fideicomitados para efectos de verificar que los mismos se encuentran libres de gravámenes, embargos o de cualquier otra afectación inscrita.
12. Abstenerse de efectuar al Fideicomitente, la restitución del lote ni distribución de utilidades hasta tanto no se cancele en su totalidad el crédito en favor del Beneficiario de la Fuente de Pago - Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.
13. Cobrar las comisiones acordadas, como se establece en el presente contrato.
14. Transferir a los Promitentes Compradores las unidades resultantes del Proyecto para esto deberá firmar las escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto en calidad de tradente. En todo caso es entendido que el Fideicomitente comparecerá a suscribir la escritura en calidad de enajenador de la vivienda de conformidad con lo establecido por la Ley 1796 de 2016 y en consecuencia responderá por la calidad, estabilidad de la construcción, por los vicios redhibitorios entre otras obligaciones derivadas de su calidad de enajenador.
15. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la prevención del lavado de activos y exigir al Fideicomitente el suministro y/o la actualización de la información requerida para dar cumplimiento al principio de conocimiento del cliente.
16. Suministrar una clave de consulta que le permita al Fideicomitente y/o al Beneficiario de la Fuente de Pago, en tiempo real, conocer el estado de la(s) participación(es) que sea(n) abierta(s) en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Credifondo, y/o de la(s) cuenta(s) bancaria(s) en las entidades financieras que presten este servicio y cuyo titular sea el patrimonio autónomo.
17. Llevar la personería para la protección y defensa de los Bienes Fideicomitados contra actos de terceros, del Beneficiario de la Fuente de Pago y aún del mismo Fideicomitente.
18. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al Fideicomitente y al Beneficiario de la Fuente de Pago e informes periódicos a los Promitentes Compradores o sus cesionarios cada seis meses, dentro de los 15 días hábiles siguientes al cierre de los meses de junio y diciembre de cada año o en la oportunidad que lo indiquen las autoridades de vigilancia, mediante el envío al correo electrónico o por el medio seleccionado por el Fiduciario, con sus respectivos soportes documentales, de las actividades que ha llevado a cabo en cumplimiento del presente contrato en la forma y términos de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
19. Convocar un comité fiduciario como mínimo cada tres meses en donde La Fiduciaria llevará la labor de secretaria.
20. Mantener los Bienes Fideicomitados separado(s) de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
21. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones.
22. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad perseguida mediante este contrato.

Parágrafo Segundo: El Fiduciario podrá, cuando lo considere conveniente a los intereses del Fideicomitente y previo el visto bueno de éste, que deberá impartirse por escrito, delegar alguna de las gestiones a él encomendadas, bajo su cuenta y riesgo, delegación que efectuará en personas o entidades que según su criterio sean aptas para la eficiente ejecución de la labor delegada. En casos en los que el fideicomiso se vea perjudicado y no haya recibido una autorización del Fideicomitente en un plazo no mayor a tres (3) días, el Fiduciario podrá actuar sin el visto bueno pero deberá informar de ello inmediatamente al Fideicomitente.

Cláusula Octava: Administración e Inversiones de los Recursos.- El Fiduciario recaudará los Recursos a través de las cuentas bancarias abiertas especialmente para el efecto en Itaú Corpbanca Colombia S.A y/o a través de las participaciones abiertas en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Credifondo, a nombre del patrimonio autónomo. A las sumas recibidas se les descontarán los gastos y comisiones a cargo del Fideicomiso.

Parágrafo Primero: El Fideicomitente declara que conoce y acepta el reglamento del Fondo de inversión Colectivo Abierto Credifondo, así mismo se reserva el derecho de modificar las instrucciones aquí contenidas sobre la forma como el Fiduciario debe invertir los recursos objeto del presente encargo; dicha modificación se realizará mediante el envío de comunicación escrita que contenga las nuevas indicaciones, las cuales serán ejecutadas por el Fiduciario en la medida en que fueren legalmente viables.

Cláusula Novena: Obligaciones del Fideicomitente: Además de las señaladas en el Código de Comercio, el Fideicomitente se obliga especialmente a:

1. Transferir la totalidad de los Bienes Fideicomitados en los términos señalados en la Cláusula Sexta de este contrato.
2. Suministrar oportunamente al Fiduciario las sumas de dinero que éste le solicite para el cumplimiento de los fines previstos en este contrato y para su perfeccionamiento y terminación.
3. Mantener los Bienes Fideicomitados a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos derivados de estos, quedando facultado el Fiduciario, para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante fotocopia que se ha cumplido con este tipo de obligaciones y no estando el Fiduciario, obligado a asumir ningún gasto de esta naturaleza.
4. Realizar la comercialización del Proyecto bajo su propio riesgo y responsabilidad.
5. Informar a El Fiduciario de cualquier situación que dificulte o imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones.
6. Dar aviso, inmediatamente después de que tenga conocimiento, al Fiduciario de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de los Bienes Fideicomitados; en todo caso, exhibir el contrato fiduciario y la constancia de su registro, para dejar establecido ante la autoridad pertinente la transferencia de propiedad que consta en el presente contrato y la imposibilidad de perseguir el patrimonio autónomo. Todos los gastos en que incurra para tal efecto, serán asumidos por el Fideicomitente.
7. Emplear el mayor cuidado en la conservación de los Bienes Fideicomitados. Así mismo, se obliga a informar al Fiduciario sobre los hechos que afecten o puedan llegar a afectar el Inmueble respondiendo por tanto de los perjuicios que se causen por tales omisiones.
8. En caso de no existir recursos suficientes en el Fideicomiso, realizar los aportes necesarios que le solicite el Fiduciario para el pago del Servicio de la Deuda.

9. Adelantar por su cuenta y riesgo el Proyecto, y en este sentido deberá cumplir con las siguientes obligaciones:
- a. Efectuar el diseño, la estructuración, el desarrollo, promoción, comercialización, construcción y gerencia del Proyecto; así mismo realizar el aporte de los recursos necesarios para la ejecución del Proyecto.
 - b. Responder por la calidad de la obra y por cualquier deterioro de los Bienes Fideicomitidos y de la construcción que en ellos levante y de su pérdida total o parcial, si a ello hubiere lugar;
 - c. En caso que no haya recursos suficientes en el Fideicomiso, asumir todos los costos y gastos generados por la ejecución del Fideicomiso, como los de las escrituraciones de las unidades resultantes del Proyecto o las restituciones que se lleven a cabo de conformidad con las condiciones del contrato.
 - d. Elaborar las minutas de transferencia de las unidades resultantes del Proyecto, de cesión, cancelación parcial de la hipoteca y las demás que sean necesarias para la ejecución y terminación del Proyecto. Y remitirlas al Fiduciario para su correspondiente validación teniendo en cuenta su calidad de propietario y que respecto a las minutas de transferencia, el Fiduciario solo las suscribirá en calidad de tradente.
 - e. Suministrar al Fiduciario toda la información que este requiera para efectos de realizar los registros contables del Patrimonio Autónomo, elaborar los informes periódicos a favor de los Promitentes Compradores, entre otros, de acuerdo a lo establecido en la Circular Básica Jurídica; así mismo el Fideicomitente deberá dar aviso de cualquier terminación de los contratos de promesa de compraventa.
 - f. Certificar semestralmente a través de su Representante Legal y su Contador, que los recursos administrados a través de este Fideicomiso, han sido destinados bajo su propia responsabilidad a la ejecución del Proyecto.
 - g. Cumplir con las políticas de publicidad del Fiduciario y los requerimientos que este realice con base en lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Es así que, previo a confirmar la publicidad del Proyecto deberá validar con el Fiduciario que efectivamente se cumplen con los parámetros al respecto exigidos.
 - h. Exigir a los contratistas y proveedores las pólizas de seguros que garanticen minimizar los riesgos del Fideicomiso.
 - i. Contratar y mantener vigentes, las garantías expedidas por una compañía de seguros a favor del Fideicomiso que a continuación se enumeran, y las cuales deberán ser previamente aprobadas por el Fiduciario.
 - i. **Póliza de Seguros de todo Riesgo en Construcción:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de las obras, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual.
 - ii. Adicionalmente se tomarán las siguientes pólizas de no encontrarse incluidas dentro de la Póliza de todo Riesgo en Construcción mencionada anteriormente:
 - o **Póliza de Estabilidad de Obra:** Por el valor equivalente al 30% del valor de la obra y/o construcción, con una vigencia igual a la duración del contrato de obra y por dos (2) años más.
 - o **Póliza de Responsabilidad Civil:** Con un valor equivalente al 20% del valor del contrato de obra y/o construcción, con una vigencia igual a la duración del contrato

- o **Póliza de Incendio y Terremoto:** Con un valor equivalente al ciento por ciento (100%) del valor del Proyecto, con una vigencia igual a la de la obra.

10. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del Inmueble y de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto, conforme a la Ley, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al Fideicomiso y al Fiduciario en dicho sentido. En todo caso, se obliga al saneamiento y a responder al Fiduciario y a terceros adquirentes del(los) bien(es), por los cargos no pagados a las entidades de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios. El Fideicomitente autoriza al Fiduciario, para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir la propiedad de los Bienes Fideicomitados, sin que el Fiduciario tenga responsabilidad alguna por este concepto.
11. Instruir al Fiduciario en todos los eventos en que éste se lo solicite por escrito.
12. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil. Será responsabilidad del Fideicomitente la verificación de las normas urbanísticas y de ordenamiento territorial para efectos de la suscripción de las escrituras de englobe, desenglobe que permitirán la individualización del Inmueble.
13. Declarar y pagar el impuesto predial; dar instrucciones al Fiduciario para declarar y pagar la contribución de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que graven el Inmueble.
14. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros, a los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al Fideicomiso.
15. Para todos los efectos legales, renunciar a ejercer el derecho de retención en los casos en que la Ley lo consagra.
16. Informar por escrito al Fiduciario con quince (15) días de antelación cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, correo electrónico, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obligan a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
17. Efectuar todas las liquidaciones, retenciones, presentación y pago a las entidades fiscales correspondientes, por concepto de retenciones en la fuente, IVA, ICA, entre otros, de cada uno de los desembolsos y/o retenciones mediante giros a terceros que se causen y sean atendidos con los recursos del Fideicomiso. Igualmente deberá informar al Fiduciario cuáles son los desembolsos que están exentos de impuestos y de transacciones financieras (gravámenes a los movimientos financieros). Para todos los efectos fiscales, cuando en el presente contrato de fiducia se haga referencia a desembolsos y/o restituciones se entiende por estos las instrucciones de giro a terceros que previo cumplimiento de los requisitos, solicite el Fideicomitente al

Fiduciario, de conformidad con los términos de este contrato, como restitución de aportes, y será el Fideicomitente el responsable ante la DIAN y ante la Secretaría de Hacienda del respectivo municipio, por estas retenciones. De igual manera será el responsable de expedir los certificados de retenciones correspondientes y mantendrá indemne al Fiduciario por cualquier requerimiento administrativo relacionado con las obligaciones formales o sustanciales derivadas de éstas.

18. Allegar en cada orden de desembolso y/o restitución mediante giros a terceros, una declaración en la que conste que está cumpliendo con las obligaciones de efectuar la liquidación, la retención, presentación y pago de las entidades fiscales correspondientes. Igualmente, el Fideicomitente allegará bimestralmente copia de las declaraciones presentadas con la constancia de pago y en caso de incumplimiento de esta obligación, el Fiduciario se abstendrá de seguir ejecutando desembolsos y/o restituciones hasta la presentación de las mismas.
19. Realizar la designación de un Interventor o supervisor técnico, el cual será contratado directamente por El Fideicomitente, para lo cual El Fideicomitente deberá remitir a La Fiduciaria certificación expedida por el Interventor o supervisor técnico acerca de la designación realizada para el Fideicomiso.
20. Comparecer en la escritura pública de compraventa en calidad de enajenador de la vivienda de conformidad con lo establecido por la Ley 1796 de 2016 y en consecuencia responder por la calidad, estabilidad de la construcción, por los vicios redhibitorios entre otras obligaciones derivadas de su calidad de enajenador.
21. Las de Ley y las consagradas en otras cláusulas del presente contrato.

Clausula Decima. Funcionamiento de la Fuente de Pago: Con los recursos que ingresen al Fideicomiso, el Fiduciario procederá a pagar el servicio de la deuda conforme al Cronograma de Pagos. Una vez cancelada (i) la totalidad de la obligación con el Beneficiario de la Fuente de Pago, (ii) cancelados los gastos y costos del proyecto, de manejo y administración del Fideicomiso y (iii) transferidas todas las unidades inmobiliarias del Proyecto a los correspondientes Promitentes Compradores, el Fiduciario pondrá a disposición del Fideicomitente los excedentes de los recursos con el fin de ser restituidos a éste.

Parágrafo Primero: Cualquier modificación al Presupuesto, deberá ser notificada por escrito al Fiduciario por el Fideicomitente, previo visto bueno del Interventor. En caso de no efectuarse la notificación señalada, el Fiduciario efectuará el pago en la forma inicialmente prevista en el Presupuesto de obra y hasta el valor de los rubros establecidos, en consecuencia, cualquier error o inconsistencia en el pago será responsabilidad única y exclusivamente del Fideicomitente. Esta modificación igualmente deberá ser notificada al Beneficiario de la Fuente de Pago.

Parágrafo Segundo: Si por cualesquiera circunstancias el Fideicomitente llegare a recibir el pago de los derechos económicos cedidos se compromete desde ahora a consignarlos en la cuenta bancaria y/o en el encargo fiduciario abiertos a nombre del Fideicomiso, a más tardar al siguiente día hábil a la fecha en que estos fueron recibidos.

Parágrafo Tercero: El Fideicomitente será el encargado del cobro, presente y futuro de los derechos económicos cedidos y de los demás ingresos del Fideicomiso, y en consecuencia, el Fiduciario no será responsable de la cartera que pueda surgir con ocasión de la mora en el pago de los mismos, ni de su cobro jurídico o pre jurídico.

Cláusula Decima Primera: Procedimiento para efectuar Pagos y/o Giros: Los pagos y/o giros que instruya el Fideicomitente serán realizados por el Fiduciario conforme a la prelación y procedimiento que a continuación se señala:

1. **Prelación:** El Fiduciario descontará de los recursos del Fideicomiso los costos y gastos que se generen de la ejecución del contrato fiduciario y del Fideicomiso, efectuará los giros que el Fideicomitente instruya para el desarrollo del Proyecto teniendo en cuenta el funcionamiento del Fondo Rotatorio, después realizará los pagos a favor del Beneficiario de la Fuente de Pagos de acuerdo a los Fondos que para el efecto hubiera constituido y al Cronograma de Pagos. Finalmente, con los excedentes procederá a realizar los giros que le indique el Fideicomitente, de conformidad con el Presupuesto, y cumpliendo con el siguiente procedimiento.
2. **Procedimiento de Pagos y/o Giros:**
 - ✓ Los giros que debe efectuar el **Fiduciario**, deberán ser informados según el caso por el **Fideicomitente** mediante comunicación escrita enviada con tres (3) días de antelación indicando los giros a realizar. El Ordenador del Gasto radicará la orden de giro en las oficinas del **Fiduciario**, la cual deberá contener como mínimo la siguiente información:
 - ✓ Nombre e identificación del destinatario del giro.
 - ✓ Concepto del Giro.
 - ✓ Número de la(s) Cuenta(s) del destinatario del giro, en la entidad financiera y sucursal en la cual se deben depositar los recursos.
 - ✓ Monto por girar (valores bruto y neto).
 - ✓ Fecha de la orden de Giro.
 - ✓ Modalidad de Giro: Pago ACH.
 - ✓ El rubro afectado del Flujo de Caja del Proyecto y el porcentaje de ejecución del respectivo Rubro.
 - ✓ La firma de la(s) persona(s), que será(n) Ordenador del Gasto.
 - ✓ El visto bueno del Interventor cuando correspondan a Costos Directos del Proyecto.
3. El Fiduciario únicamente podrá empezar a efectuar los giros instruidos por el Fideicomitente ,cuando se verifiquen las siguientes condiciones:
 - ✓ Se encuentre debidamente designado el Interventor ante La Fiduciaria
 - ✓ La licencia de construcción y urbanismo del Proyecto haya quedado ejecutoriada.
 - ✓ Se haya radicado ante la Secretaría de Hábitat del Distrito de Bogotá los documentos necesarios para la obtención del permiso de enajenación de inmuebles del Proyecto, de conformidad con lo previsto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005.
 - ✓ Se haya producido una vinculación al Fideicomiso de unidades resultantes del Proyecto que representen el 70% de las unidades de vivienda a comercializar.
4. El **Fiduciario** por su parte, procederá a efectuar los giros por cuenta del **Fideicomitente** en las fechas establecidas por él y hasta el monto de los recursos que existiesen en el **Fideicomiso**. El **Fiduciario** realizará únicamente los traslados de recursos o pagos que le indique el **Fideicomitente** a través del Ordenador del Gasto que ha sido designado por el representante legal del **Fideicomitente**. Así mismo, el **Fideicomitente** deberá informar de manera oportuna cualquier cambio en las firmas registradas, las cuales operarán a partir de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de radicación de la carta que contenga dicha información.

5. Los giros se realizarán únicamente mediante abono en cuenta a través del Sistema Electrónico ACH.
6. El **Fiduciario** procederá a efectuar los giros y/o traslados de recursos por cuenta del **Fideicomitente**, hasta el monto de los recursos que existiesen en el patrimonio y hasta el límite que corresponda a cada uno de ellos, razón por la cual no realizará giros sobre cheques en canje.
7. Si los recursos existentes en el patrimonio no alcanzaren para atender las obligaciones a favor del **Beneficiario de la Fuente de Pago**, el **Fiduciario** le informará este hecho al **Fideicomitente**, para que dentro de los siete (7) días hábiles anteriores al vencimiento de las obligaciones, el **Fideicomitente** sitúe los recursos necesarios para completar el giro que debe efectuarse.
8. El **Fiduciario** no efectuará pagos parciales respecto de las órdenes de pagos y no incurrirá en responsabilidad alguna frente a **El Fideicomitente** o a los terceros, por este hecho.
9. Al finalizar el contrato, el **Fiduciario** realizará los pagos y/o giros que se encuentren pendientes de hacer, con cargo a los recursos entregados si los hubiere, y dejará constancia de este hecho en el acta de liquidación.
10. El numeral 5 del Artículo 102 del Estatuto Tributario, establece que, con relación a cada uno de los Patrimonios Autónomos administrados por el **Fiduciario**, está en la obligación de cumplir con los compromisos señalados en las normas legales para los contribuyentes, retenedores y responsables, según sea el caso. Para tal efecto se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los Fideicomisos que administra en desarrollo de su objeto social. Por lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 23-1 del Estatuto Tributario, El **Fiduciario** deberá practicar retención en la fuente sobre los valores pagados o abonados en cuenta, susceptibles de constituir ingreso tributario para los beneficiarios de los mismos, a las tarifas que correspondan a la naturaleza de los respectivos ingresos, de acuerdo con las disposiciones vigentes.
11. El **Fideicomitente** se obliga por medio de este contrato a retener, declarar y pagar todos los impuestos derivados de los giros que instruya realizar al **Fiduciario**. Por lo tanto, deberá entregar mensualmente una certificación suscrita por Representante Legal, junto con su Revisor Fiscal o Contador, en la que se indique que el **Fideicomitente** está reteniendo, declarando, y pagando los impuestos derivados de los giros que ha instruido realizar al **Fiduciario**, conforme a las condiciones señaladas en este contrato.
12. Verificadas las condiciones anteriormente mencionadas, el **Fiduciario** deberá realizar los pagos y/o giros en forma oportuna en los términos señalados.

Parágrafo: El **Fiduciario** no será responsable de que las facturas remitidas como soportes para la realización de los giros, cumplan los requisitos de Ley para efectos del Artículo 617 del Estatuto Tributario. Dicha verificación será responsabilidad exclusiva del **Fideicomitente**.

Cláusula Décima Segunda: Responsabilidad del Fiduciario.- El **Fiduciario** responderá hasta por la culpa leve conforme al Artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente Contrato, como tampoco los pagos y/o giros a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo

Verificación de los datos
de la información
de la información
de la información

de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente Contrato, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los Recursos existentes en el Fideicomiso, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

El **Fideicomitente** con la suscripción del presente Contrato, exonera al Fiduciario y al Fideicomiso de toda responsabilidad relacionada con los contratos de Promesa de Compraventa o los Créditos que instruya al Fiduciario adquirir, como quiera que El Fiduciario no es parte directa ni indirecta de los contratos y por lo tanto, no adquiere ni han adquirido ningún tipo de obligación en relación con los mismos, razón por la cual el **Fideicomitente** declara en forma expresa que las obligaciones derivadas de los mencionados contratos y de los créditos, que se encuentran radicadas en cabeza suya, son de su exclusiva responsabilidad y nunca del Fiduciario.

El Fiduciario en relación con actos u obligaciones del Fideicomiso, actúa única y exclusivamente como vocero, representante o administrador del mismo y en ningún caso es obligado directa o solidario de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguientes aspectos o actividades:

- La aprobación o ejecución del Presupuesto de obra, la verificación del Flujo de Caja del Proyecto, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el Inmueble, los plazos de entrega, la determinación del costo o precio de venta del Proyecto. El Fideicomiso no será garantía, ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deba pagar el **Fideicomitente** en virtud de dichos actos.
- La Fiduciaria no garantizará una tasa fija de rendimiento sobre las inversiones que llegare a realizar, como tampoco responderá de las consecuencias que traigan las inversiones, fenómenos tales como la devaluación, revaluación, inflación, desvalorización de los títulos, oscilaciones de mercado, congelación, cierre o baja de las tasas de interés o rendimientos, actos de autoridad, alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada, y en general, casos de fuerza mayor. Por lo anterior, en caso de que dichas inversiones generen pérdidas, éstas serán asumidas exclusivamente por el **Fideicomitente**. En ningún caso responderá el Fiduciario por el valor de las reparaciones, servicios o cualquier otro pago que deba efectuarse relacionado con el Inmueble. Igualmente se advierte que el Fiduciario no será responsable de robos o daños que pueden ocurrir en el Inmueble administrado. En consecuencia el Fiduciario realizará las inversiones que se dispongan, en ejecución del presente contrato, de acuerdo con su mejor criterio y por tanto no será responsable de las pérdidas que llegaren a arrojar las inversiones que haya realizado.
- El Fiduciario no responderá ante El Fideicomitente/o El Beneficiario de la Fuente de Pago sus cesionarios y/o los adquirentes de las unidades resultantes del Proyecto a quienes se les transfieran los Bienes Fideicomitados, por el saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y/o los resultantes de la construcción de los inmuebles, única y directamente responderá el **Fideicomitente**, situación de la cual se dejará constancia en las escrituras de transferencia de los bienes a cualquier título. El Fiduciario no está obligado a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato y no responderá por las obligaciones del **Fideicomitente**, ni por los incumplimientos que, por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar el pago pendiente de los Bienes Fideicomitados, por parte del **Fideicomitente** se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

- El Fiduciario no es coadministrador, ni codirector del **Fideicomitente**, bajo ninguna circunstancia. El Fiduciario no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, 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 precio de las unidades resultantes del Proyecto.
- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por el **Fideicomitente**, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otra orden relacionada con el Proyecto, toda vez que aquellas relaciones son ajenas al Fiduciario y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva del **Fideicomitente**.
- La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el Proyecto, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente del **Fideicomitente**.
- Las funciones u obligaciones de quienes ostentan la calidad de Constructor del Proyecto, calidades que el Fiduciario en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia ostenta ni ostentará.
- Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con el **Fideicomitente**, o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir al **Fideicomitente**, motivo por el cual, con la suscripción del presente el **Fideicomitente** se obliga a atender, responder y mantener indemne al Fiduciario y al Fideicomiso de cualquier reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud, El Fiduciario estará facultado para llamar en garantía al **Fideicomitente**, en el evento en que lo requiera.
- Por el éxito o fracaso del Proyecto o frente a las controversias originadas por la estabilidad de la obra dado que legal y contractualmente, tales resultados y actividades no competen al Fiduciario.
- Por eventuales incumplimientos en los pagos y/o giros que deban efectuarse a favor de los terceros destinatarios de los pagos y/o giros por parte del Fideicomiso o por parte del **Fideicomitente**, salvo que existiendo los Recursos en el Fideicomiso no se efectúen los pagos y/o giros en su oportunidad y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el **Fideicomitente**.

El **Fideicomitente** será responsable frente al Fiduciario, las autoridades competentes, la comunidad y terceros en general por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento, fabricación, recolección, clasificación, o presencia en los Inmuebles, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa.

Ccláusula Décima Tercera: Obligaciones del Comodatario. - El Comodatario se obliga especialmente a emplear el mayor cuidado en la conservación del Inmueble. Así mismo, deberá tomar las medidas de seguridad que sean necesarias, respondiendo hasta la

culpa levisima; en virtud de esto, se obliga a informar al Fiduciario sobre los hechos que afecten o puedan llegar a afectar al Inmueble respondiendo por tanto de los perjuicios que se causen por tales omisiones, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Octava de este contrato.

Cláusula Décima Cuarta: Interventoría. El Interventor vigilará las obras de construcción, desde el punto de vista técnico, vigilando que los trabajos se lleven a cabo, dentro de los términos contenidos en el contrato, la buena técnica y la sana administración. Por consiguiente el Interventor, desempeñará conjunta o separadamente, todas las funciones técnicas de supervisión y control, que son propias de su especialidad, cuyas funciones específicas además de las corrientes y de las que se pacten en el contrato respectivo, serán las siguientes:

1. Hacer la supervisión técnica de la obra de acuerdo a la norma NSR 10.
2. Hacer recibo parcial y total de la obra, mediante actas de entrega y recibo.
3. Glosar las cuentas que presente **Fideicomitente** y en la medida que los conceptos de tales cuentas no se sujeten a lo dispuesto en el contrato, en los presupuestos, programas, especificaciones, calidad y/o órdenes que sean impartidas el **Fideicomitente** en relación con las obras de construcción.
4. Aprobar o rechazar los planes de trabajo que se deban ejecutar y autorizar las modificaciones del mismo, si fuere necesario para asegurar la debida ejecución de las obras de construcción y/o modificación.
5. Cerciorarse de que se cumplan los planos y especificaciones, normas de calidad, seguridad y economía adecuada a la obra.
6. Emitir informes sobre el cronograma de la obra de forma mensual.
7. Aprobar o rechazar el Presupuesto de obra y sus modificaciones, bajo el entendido que en ciertas circunstancias deberá ser aprobado por un funcionario designado por el Beneficiario de la Fuente de Pago.
8. El Interventor y los funcionarios designados por el **Fideicomitente**, según sea el caso, tendrán libre acceso a la obra en todo tiempo y el **Fideicomitente** deberá suministrarles todas las informaciones que soliciten.
9. Comunicar las órdenes por escrito y confirmar, también por escrito, las instrucciones verbales que sean dadas por el **Fideicomitente**.
10. Autorizar los giros que instruya el **Fideicomitente** correspondientes a los **Costos Directos del Proyecto**.
11. Resolver las consultas que presente el **Fideicomitente** y/o Constructor en el desarrollo de las Obras de Construcción y/o modificación.
12. Conceptuar sobre las obras complementarias o adicionales que se requieran.
13. Validar los diseños y estudios técnicos.
14. Supervisar los costos, programación y calidad de obra.
15. Todos los demás consagradas en este contrato

Cláusula Decima Quinta: Comité Fiduciario.-Es el Comité conformado para efectos de realizar seguimiento al estado y avance de las obras de construcción, la información contable y financiera del Proyecto, los giros y/o pagos que el Fiduciario efectúe en virtud de las instrucciones impartidas por el **Fideicomitente**, entre otros aspectos relacionados con el desarrollo del Proyecto.

Integrantes

El Comité Fiduciario estará compuesto por dos (2) miembros: El **Fideicomitente** y el Interventor, el Fiduciario asistirá al mismo sin voz ni voto. De considerarlo necesario o pertinente, los miembros del Comité podrán invitar a un representante del Beneficiario de la Fuente de Pago.

Reuniones y Convocatoria:

Reuniones ordinarias: Las reuniones ordinarias se realizarán cuando menos una vez cada tres (3) meses, en la ciudad de Bogotá en el lugar que se señalen en su oportunidad los miembros del Comité.

Reuniones extraordinarias: El Comité podrá reunirse de manera extraordinaria en cualquier momento cuando se presenten hechos comprobados que afecten el desarrollo y culminación del Proyecto o cuando lo estime conveniente cualquiera de los miembros

Convocatoria: La reunión será convocada mediante comunicación escrita remitida por el **Fideicomitente**, con una anticipación mínima de ocho (8) días calendario, a cada uno de los miembros y al Fiduciario, a la dirección que registrada por cada uno de ellos. En el aviso de convocatoria se indicará como mínimo el lugar, fecha y hora de la reunión, así como la relación de los asuntos a tratar en la misma.

Actas: Como prueba de la realización de la reunión, las personas que asistieron, así como los temas discutidos en ella se dejará constancia en un acta elaborada por La Fiduciaria-, como Vocera del Fideicomiso la cual deberá ser suscrita por todos los miembros asistentes o a quienes estos designen para el efecto. Copia del Acta deberá ser remitida a El Fiduciario.

Cláusula Décima Sexta: Vigencia y Terminación de la Fiducia.-El presente contrato estará vigente hasta el cumplimiento de su finalidad. No obstante podrá terminarse de forma anticipada por las siguientes causales:

1. La liquidación del Fiduciario y las demás causas establecidas en la Ley.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, previa aprobación del Beneficiario de la Fuente de Pago.
3. Por incumplimiento por parte del **Fideicomitente** de las obligaciones a su cargo, calificación que será dada por el Fiduciario. Para lo cual El Fiduciario remitirá una comunicación de incumplimiento al **Fideicomitente**, otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles para que se ponga al día con sus obligaciones, si vencido este plazo no recibe ninguna respuesta de parte del **Fideicomitente**,_procederá a terminar y a liquidar el contrato y así se lo informará al **Fideicomitente** y al **Beneficiario de la Fuente de Pago** y procederá a la liquidación del Fideicomiso según los términos de este contrato. En caso que el **Fideicomitente** responda a la comunicación de incumplimiento, pero no demuestre el cumplimiento de sus obligaciones en dicho plazo, El Fiduciario dará por terminado el contrato.
4. Por incumplimiento por parte del **Fideicomitente** en el pago de las comisiones fiduciarias por un término igual o superior a seis (6) meses. En este evento la terminación operará de manera automática, bastando solo la certificación del Representante Legal y el Revisor Fiscal acerca de este hecho, certificación que se dirigirá al **Fideicomitente** e informada al **Beneficiario de la Fuente de Pago**.
5. Cuando el **Fideicomitente** y/o sus representantes legales o cualquiera de sus Accionistas, y/o el tradente-de un bien fideicomitido llegare a ser: (i) vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de

narcotráfico, terrorismo, corrupción, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos; o (iv) cuando el Fideicomitente no entregue la documentación requerida por el Fiduciario para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.

Cláusula Décima Séptima: Destinación de los Bienes a la terminación de la Fiducia.
A la terminación de la fiducia por cualquier causa, los Bienes Fideicomitados y los rendimientos y frutos pendientes serán entregados al Fideicomitente.

Parágrafo: El Fideicomitente, mediante la suscripción del presente contrato, otorga poder especial, amplio y suficiente, al Fiduciario para que, en su nombre, comparezca a suscribir la escritura pública de restitución a su favor de los bienes inmuebles que conforman el Fideicomiso que no fueron transferidos a los Promitentes Compradores conforme a las instrucciones del Fideicomitente y a declararlos recibidos a entera satisfacción, en los eventos de terminación y/o liquidación del presente contrato de fiducia. La citación para la suscripción de la escritura pública deberá realizarse por correo certificado, con cinco (5) días hábiles de anticipación. La Notaria, la fecha y la hora, serán de libre escogencia de El Fiduciario.

Cláusula Décima Octava: Liquidación del Contrato: Acaecida la terminación del contrato o finalizada la administración de los Bienes Fideicomitados por su transferencia, perderán vigencia el objeto y las instrucciones del mismo y la gestión del Fiduciario deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación del Fideicomiso. Durante el período de la liquidación, el Fiduciario sólo podrá, en desarrollo de este contrato, realizar las gestiones necesarias para este fin. Para ese efecto el Fiduciario procederá a:

1. El pago de las sumas que se le deban por concepto de comisiones fiduciarias y de los gastos en que haya incurrido en cumplimiento del presente negocio fiduciario. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Fideicomitente alguna suma a favor del Fiduciario, éste se compromete de manera clara y expresa, a pagarlo a la orden de Fiduciario el cuarto (4º) día hábil siguiente al que se le presente la cuenta respectiva.
2. Entregar las cuentas de su gestión y el acta de liquidación de conformidad con el mecanismo que haya empleado para rendir los informes periódicos de gestión, entendiéndose que diez (10) días hábiles después de haberse presentado dichas cuentas al Fideicomitente, sin que se hayan recibido observaciones o diez (10) días hábiles después que el Fiduciario haya resuelto las mismas sin que exista pronunciamiento alguno por parte de éste se entenderá que se habrá aprobado la rendición de cuentas y el acta de liquidación; se habrá terminado

satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

3. En caso que se termine el Contrato por las causales establecidas anteriormente, el Fiduciario, una vez realizado los pagos pendientes del Fideicomiso y verificado el cumplimiento de sus obligaciones, podrá restituir los Bienes Fideicomitados al **Fideicomitente** y de acuerdo a lo estipulado en el presente contrato, siempre y cuando cuente con la instrucción clara, previa y expresa del Beneficiario de la Fuente de Pago, de aplicar.

Parágrafo: Todos los gastos del Fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el **Fideicomitente** de manera solidaria, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el **Fideicomitente** con la firma del presente contrato.

Cláusula Décima Novena: Derechos del Fiduciario. La gestión fiduciaria prevista en este contrato, dará derecho al Fiduciario del pago a cargo del Fideicomitente de la remuneración prevista en la Cláusula Primera de este contrato.

Parágrafo primero: La remuneración pactada se pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación previa presentación de la cuenta de cobro por parte del Fiduciario. En el evento en que existieren sumas de dinero en el Fideicomiso, El Fideicomitente autoriza expresamente para que en forma prioritaria se descuenta de los recursos, las comisiones antes mencionadas. En el evento en que la cuenta de cobro no sea cancelada dentro de los quince (15) días comunes siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la Ley. El **Fideicomitente** acepta expresamente que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada al Fiduciario suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del Fiduciario, junto con el presente contrato, tendrá mérito ejecutivo suficiente para hacer efectivo su cobro y renuncia desde ya a que se le requiera para constituirlo en mora.

Parágrafo segundo: Las gestiones adicionales que lleve a cabo el Fiduciario y que no se encuentren comprendidas dentro de las expresamente previstas en este contrato se facturarán de manera separada, siempre y cuando, el **Fideicomitente** lo haya autorizado por escrito.

Parágrafo tercero: Las comisiones mencionadas en la presente cláusula no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que se cobrará adicionalmente, si es el caso.

Parágrafo cuarto: La totalidad de los gastos de administración del fideicomiso, así como todos los resultantes de la suscripción, desarrollo y liquidación del presente contrato, serán de cargo del **Fideicomitente**, al igual que los generados por el desplazamiento que se requiera para efectos de desarrollo inherente a las gestiones de este contrato, siempre y cuando el Fideicomitente lo haya autorizado expresamente por escrito.

Parágrafo quinto: Pagaré de Contragarantía.- El Fideicomitente otorgará a favor del Fiduciario un pagaré con espacios en blanco y una carta de instrucciones, para atender cualquier obligación a su cargo generada en desarrollo de este contrato.

Parágrafo sexto: El Fideicomitente con la suscripción del presente contrato, autoriza irrevocablemente a El Fiduciario, para atender cualquier obligación y/o gasto generado en desarrollo del presente contrato de fiducia de administración, con cargo a los recursos que tuvieren en productos de el Fiduciario y/o del **Beneficiario de la Fuente de Pago**, es decir, autorizando su débito automático. En el momento en que se realice el débito automático el Fiduciario informará esta situación al Fideicomitente.

Cláusula Décima Vigésima: Modificaciones y Cesiones.- Todas las adiciones y modificaciones al presente contrato, deberán constar por escrito firmado debidamente por los representantes del Fideicomitente y el Fiduciario, previa aprobación del Beneficiario de la Fuente de Pago, y en caso que la modificación afecte los derechos de los Promitentes Compradores se solicitará su autorización previa. El presente contrato no podrá ser cedido parcial o totalmente por ninguna de las partes, ni a ninguna persona, sin la previa, expresa, escrita aceptación de la otra parte. En todo caso la cesión deberá contener como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato y El Fiduciario se reserva el derecho de solicitar que se incluyan modificaciones al texto de los documentos que la contienen.

Cláusula Vigésima Primera: Direcciones De Las Partes: Para todos los efectos de este contrato, las partes registran las direcciones en el numeral 25 de la Cláusula Primera

Parágrafo Primero - Cambio de Dirección: Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a las otras, con quince (15) días de antelación al cambio de lo contrario se entenderá válidamente notificada la correspondencia certificada remitida a la dirección anterior.

Parágrafo Segundo- Firma Autorizada: Las comunicaciones dirigidas por las partes a el fiduciario deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello, de acuerdo con comunicación mediante la cual se haya informado previamente sobre tal circunstancia al FIDUCIARIO.

Parágrafo Tercero: En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente luego del envío de dos (2) comunicaciones escritas a la dirección registrada con intervalos de quince (15) Días Hábiles, requiriéndolos en tal sentido, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

Si el objeto del Contrato no se ha agotado, se entenderá que la Fiduciaria se encuentra autorizada expresamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente Contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La Fiduciaria realizará estas gestiones hasta concurrencia de los recursos en el FIDEICOMISO, y en ningún caso estará obligada a cubrir con sus propios recursos los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la Fiduciaria estará facultada para terminar el Contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y procederá a la liquidación del Fideicomiso, de la forma que se establece en este Contrato.

Si el objeto del Contrato se agotó, o de conformidad con el presente Contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, los recursos del Fideicomiso deberán ser entregados al Fideicomitente, a efecto de los cual, se entiende desde ya, que mediante la suscripción del presente Contrato el Fideicomitente otorga poder especial, amplio y

suficiente a LA FIDUCIARIA para que en su nombre y representación invierta dichos recursos en el Fondo e Inversión Colectivo – Credifondo [●], siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Fideicomiso.

Cláusula Vigésima Segunda: Gastos del Fideicomiso. Estarán a cargo del Fideicomitente y en el evento en que existan recursos en el Fideicomiso de éste, los siguientes gastos:

1. Los gastos, honorarios, costos, pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato y los que se generen por su constitución, disolución o liquidación sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal.
2. Los gastos y comisiones bancarias nacionales e internacionales que se generen por cualquier índole (giros directos, transferencias electrónicas ACH, cheques girados, recaudos, transacciones y/o convenios que se establezcan para la realización de recaudos y pagos, etc.) para el normal desarrollo del negocio.
3. Los gastos necesarios para la defensa, recuperación, recaudo y mantenimiento de los Bienes Fideicomitados y la ejecución del Fideicomiso.
4. Los gastos de impuestos, tasas, multas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales y demás fiscales, parafiscales, gravámenes, notariales y expensas que se causen con ocasión a la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato. Y los gastos de esta misma naturaleza que se causen con ocasión de los demás actos y contratos en los cuales el Fideicomiso deba participar.
5. Los gastos relacionados con el pago de los servicios públicos, pólizas de seguros, avalúos, vigilancia, entre otros, que afecten el inmueble que formará parte del Fideicomiso.
6. La retribución del Fiduciario prevista en este contrato.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Patrimonio Autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de Fiducia mercantil, siempre que estas multas o sanciones no hayan sido causadas por el incumplimiento o la negligencia del Fiduciario, incumplimiento o negligencia soportado debidamente en un fallo en firme y ejecutoriado.
8. Cualquier otro gasto que no estuviere previsto en el presente contrato y que resulte necesario para la ejecución del objeto del mismo, causado de común acuerdo con el Fideicomitente y/o Los Beneficiarios.

Cláusula Vigésima Tercera: Tenencia de los Inmuebles.- El Fiduciario entrega la mera tenencia de Los Inmuebles descritos en la cláusula primera al Fideicomitente a título de Comodato Precario, el cual se regirá por los siguientes términos:

1. El Fiduciario conserva el derecho de dominio que ejerce sobre el Inmueble en los términos del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración que se modifica integralmente mediante este documento, y por tanto el Inmueble continúa afecto a la finalidad establecida para el Fideicomiso. Es así que el Fideicomitente, en calidad de comodatario estará facultado para ejecutar bajo su propio riesgo y responsabilidad las obras que sean necesarias para llevar a cabo el Proyecto.
2. El Fideicomitente, en su condición de Comodatario, se obliga a utilizar el Inmueble dándole el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza, bienes que sólo serán usados por el Fideicomitente y el personal a su servicio, siendo ellos los únicos responsables ante terceros, ante el Fiduciario y ante las autoridades por la utilización y conservación del Inmueble y por cualquier daño que directa o indirectamente se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o del uso de tales bienes. Por lo tanto, el Fiduciario se

exonera de toda responsabilidad contractual y extracontractual incluyendo daños a terceros y cualquier otra eventualidad por tal concepto; ante una contravención a esta obligación, el Fiduciario podrá exigir la reparación de todo perjuicio y la restitución inmediata del Inmueble.

3. El Comodatario se obliga a emplear el mayor cuidado en la conservación de los bienes y responderá hasta de la Culpa Levisima, en los términos del Artículo 63 del Código Civil.
4. El Comodatario responderá por cualquier deterioro del Inmueble y de su pérdida total o parcial, sin importar su causa, si a ello hubiere lugar de acuerdo con la naturaleza del mismo hasta por el caso fortuito y la fuerza mayor, de acuerdo con el Artículo 2203 del Código Civil. En cualquier evento de deterioro o pérdida, el Comodatario deberá dar aviso inmediato a El Fiduciario.

Parágrafo primero: Inspección.- El Fiduciario se reserva el derecho de inspeccionar el Inmueble para comprobar su estado en cualquier momento con cargo al fideicomiso y/o al Fideicomitente. El Fiduciario no será responsable por ningún costo, gasto imputable a las visitas de inspección.

Parágrafo segundo: Prohibición.- El Comodatario no podrá arrendar el Inmueble, ni darlo, ni entregarlo o ceder la tenencia a ningún título y bajo ninguna forma contractual, sin la previa autorización del Fiduciario.

Parágrafo tercero: Duración.- El contrato de Comodato, sin perjuicio de su condición de precario, tendrá una duración máxima igual al término del contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, Fuente de Pago y Pagos. A la terminación del contrato de Comodato, el Comodatario está obligado a restituir al Fiduciario los bienes objeto de este contrato. Dado que el comodato es precario en los términos de los Artículos 2219 y 2220 del Código Civil, el Fiduciario tendrá la facultad de dar por terminado el contrato en cualquier momento y en consecuencia, pedir la restitución del Inmueble dados en comodato, avisando al Fideicomitente o Comodatario con treinta (30) días calendario de antelación, mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada por el Fiduciario. Esta facultad de terminación conlleva la de cancelar cualquier inscripción que se haya hecho del contrato de Comodato.

Parágrafo cuarto: Restitución de los Bienes.- A la terminación del comodato por cualquier causa establecida en este contrato o la ley, el Inmueble deberá ser devuelto por parte del Comodatario al Fiduciario, en el estado en que se encuentra teniendo en cuenta el Proyecto que ejecuta el Fideicomitente bajo su propio riesgo y responsabilidad y según los términos de este contrato de fiducia. La devolución se hará en la forma que indique el Fiduciario y serán de cargo del Comodatario, la totalidad de los gastos que dicha devolución ocasione. Para los efectos de lo establecido en el Artículo 210 del Código Civil, el Comodatario manifiesta que en tanto esté vigente el contrato de fiducia en administración que por este contrato se constituye, el único propietario del Inmueble es el Fideicomiso.

Parágrafo quinto: Gastos.- El Fiduciario no indemnizará al Fideicomitente o Comodatario las expensas que haga para la conservación y mejoramiento del Inmueble y en ningún caso habrá lugar a la indemnización de que trata el Artículo 2217 del Código Civil y por consiguiente, el Fideicomitente o Comodatario no tendrá derecho a retener el Inmueble por estos conceptos.

Cláusula Vigésima Cuarta: De Gestión de Riesgos.- Las Partes manifiestan que conocen y aceptan las implicaciones de celebrar este contrato de Fiducia y con la finalidad de cumplir lo establecido en el Numeral 2.3.9 de la Circular Externa Número 46 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, para el presente contrato las partes han establecido los siguientes mecanismos de gestión de riesgos los cuales tienen como objetivo minimizar los riesgos del negocio:

- Estudio de títulos al Inmueble que en su momento se efectuó.
- El Inmueble objeto del presente contrato es entregado en comodato al **Fideicomitente**, con el fin que el comodatario asuma las obligaciones derivadas de la tenencia del inmueble, en especial su cuidado y vigilancia.
- De conformidad con lo establecido en este Contrato, se constituirán las pólizas sobre el inmueble objeto de la modificación del contrato de fiducia.

En todo caso, las partes manifiestan que conocen y aceptan que la anterior gestión de riesgos es la prevista en la situación actual del negocio, pero la misma no es taxativa dado que en el desarrollo y ejecución del Contrato de Fiducia se pueden presentar situaciones que generen nuevos riesgos los cuales serán mitigados por los mecanismos que en su oportunidad acuerden las partes.

Adicionalmente, el Fiduciario cuenta con sistemas especiales de administración de Riesgo de Mercado, Crédito, Operacional, Prevención de Lavado de Activos y Financiación de Actividades Terroristas a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados por ésta en virtud de la aplicación de las normas vigentes.

Cláusula Vigésima Quinta: Gestión del Riesgo Crediticio.- Con el fin de dar cumplimiento a las normas sobre gestión del riesgo crediticio emanadas de la Superintendencia Financiera de Colombia, El Fideicomitente manifiesta expresamente que tanto por su objeto social como por el tipo de bienes fideicomitados, no consideran necesario aplicar elementos de gestión y medición del riesgo crediticio y exoneran al Fiduciario de cualquier responsabilidad emanada de esta declaración.

Cláusula Vigésima Sexta: Conflicto de Interés: De conformidad con lo previsto Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera de Colombia, las partes declaran que han evaluado el negocio, con el fin de determinar si se presenta alguna situación de conflicto de interés.

Cláusula Vigésima Séptima: Medición de Riesgo de Mercado (Var): El Fideicomitente conoce las disposiciones legales establecidas en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo referente a las reglas aplicables a la gestión de los riesgos de mercado y de forma libre y voluntaria exonera a **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria** en la aplicación de las reglas para la medición de este riesgo y su respectiva transmisión al ente de control en cuanto al presente Contrato de Fiducia.

Cláusula Vigésima Octava. Registro De Garantías Mobiliarias. A través del presente Contrato, en calidad de garante, constituye una garantía mobiliaria a favor del **Beneficiario De La Fuente De Pago**, en los términos de la Ley 1.676 de 2.013 o las normas que la reglamenten o la modifiquen. Dado lo anterior, con la celebración de este

Contrato, El Fideicomitente autoriza expresamente al **Beneficiario De La Fuente De Pago** a inscribir esta garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias establecido en la mencionada Ley, así como los demás formularios a que haya lugar en desarrollo de la misma.

De conformidad con lo establecido en la Ley 1.676 de 2.013 y las normas que la reglamenten o modifiquen, El **Beneficiario De La Fuente De Pago**, o la persona que éste autorice, serán quienes realicen la inscripción de los formularios respectivos ante el Registro de Garantías Mobiliarias.

Parágrafo. El Fideicomitente será quien asumirá el costo de los gastos de registro en que se incurra con ocasión de la inscripción, modificación, cesión, ejecución, restitución, cancelación, etc., ante el Registro de Garantías Mobiliarias, para lo cual El **Beneficiario De La Fuente De Pago** se encuentra facultado para cobrar al Fideicomitente dichos gastos en el evento que sean asumidos por parte del **Beneficiario De La Fuente De Pago**, o a incluirlos dentro de las liquidaciones periódicas que sean remitidas con el fin de asumir el pago del **Servicio De La Deuda**, bajo la exclusiva responsabilidad del mencionado **Beneficiario**.

Cláusula Vigésima Novena. 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: a) Dar trámite a las quejas contra La Fiduciaria en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante La Fiduciaria. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y La Fiduciaria.

Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al **Defensor Del Consumidor Financiero**, deberá dirigirse a:

Principal: Dr. José Guillermo Peña González

Correo Electrónico: defensoriaitau@Pgabogados.Com

Dirección: Avenida 19 No.114 - 09 Oficina 502

Teléfono: 213 - 1370

Fax: 213 - 0495

Cláusula Trigésima. Educación Financiera. Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta La Fiduciaria dirijase a su página web o solicite información personalizada en cualquiera de sus oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente Contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, dirijase al link

especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia:
www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.html

Anexos: Hacen parte integral del presente contrato:

- Los certificados de existencia y representación de las partes.
- Todas las comunicaciones que se generen en desarrollo del presente contrato.
- El Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierta Credifondo, el cual el Fideicomitente declara conocer y aceptar.
- Pagaré en Blanco con Carta de Instrucción debidamente firmada.
- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía Representante Legal del Fideicomitente.
- Formato Único de Vinculación.
- Los demás documentos que se suscriban para la ejecución del Contrato.

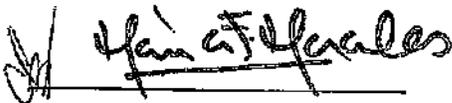
En constancia de lo anterior se suscribe en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor en la Ciudad de Bogotá D.C. a los 25 días del mes de Septiembre del año 2018

El Fideicomitente



Daniel Bernardo Lozano Espitia
C.C 19.347.253
Representante Legal:
Arkopus S.AS

La Fiduciaria



María Fernanda Morales
C.C. 39.780.034, expedida en Bogotá
Representante Legal

Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria

Se suscribe por parte de representante legal de Itaú Fiduciaria el día ocho (8) de octubre de 2018.



Carrera 7 No. 27 - 02
Bogotá - Colombia
Teléfono: +57 (1) 561 3131
www.itaú.co

Bogotá D.C., 17 de mayo de 2019

Señor (es):
Arkopus S.A.S
David Bolaños
Calle 52A No. 25-20 Of 101
Bogotá

Asunto: Solicitud Normalización Documental – FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ARK-01

Respetado(a) Señor(a),

En atención a lo establecido en el contrato fiduciario celebrado con Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria, que dio origen al fideicomiso de la referencia de manera atenta y en cumplimiento de las obligaciones a su cargo, solicitamos remitir a la mayor brevedad los soportes documentales que se anunciaron seguidamente y cuyo estado se encuentra pendiente::

- Certificación de Ventas
- Presupuesto – Excel
- Presupuesto - Firmado
- Certificación Mensual Del Pago Y Declaración De Impuestos
- Vinculaciones Compradores – Terceros
- Cesión De Derechos Económicos
- Copia Promesas De Compraventa
- Pólizas
- Impuesto Predial - Año 2018
- Folio De Matrícula
- Informe Interventor

- Recibido
- Recibido
- Pendiente
- Pendiente
- Pendiente Ver Anexo
- Pendiente Ver Anexo
- Pendiente Ver Anexo
- Pendiente
- Pendiente
- Pendiente
- Pendiente

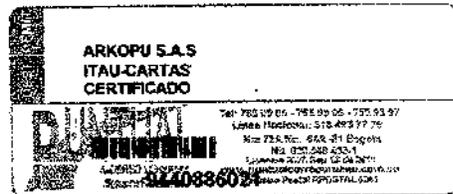
Por lo anterior agradecemos remitir los documentos enunciados dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de este comunicado, a los correos electrónicos catherin.ocampo@itau.co, jesus.quintero@itau.co y/o mediante envío físico a Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria, Carrera 7 No. 27-18 Piso 18, Bogotá D.C.

Recordamos que la no normalización de los documentos configura el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de los Fideicomitentes.

Cordialmente,

Catherin Ocampo
Gerencia Operaciones Itaú Fiduciaria
Tel : (571) 5818181 Opción 2 Ext. 4324
catherin.ocampo@itau.co

CC: Acreedor Beneficiario



Nº	Nº de	Nombres	Cédula	Formulario Original	Caracterización en el caso (Certificaciones requeridas)	VB/MB	Porcentaje de la Provisión de Oportunitades	Documento de Dudas Firmado por los B.U.	Resolución de la B.U. por parte del Subdirector
1	10,409,000	JOSÉ BERNARDO ANAYA ARAUJO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
2	41,880,917	SILVIO PÉREZ BARRO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
3	10,268,421	VICTOR ANTONIO BARRERA MORAÑO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
4	53,123,699	DARÍO CAROLINA CUESTAS GARCÍA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
5	52,502,460	CAROLINA DEL PILAR BERNAL VILLALBA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
6	51,001,886	MIRIAM OLIVERA SANCHEZ	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
7	40,084,097	MARCO ANTONIO TORRES VARGAS	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
8	7,187,450	VICTOR LEONARDO SANCHEZ GARCIA	Pendiente	ok	ok	NA		Positivo: firma del contratador	ok
9	1,040,128,903	JOSÉY CALVO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
10	1,036,394,412	RAFAEL ANTONIO BARRERA GONZALEZ	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
11	19,216,830	JUAN EDUARDO BARRERA PARRA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
12	52,823,627	KAREN TAYLOR GARCIA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
13	7,731,682	ANA FABIOLA CALVO RODRIGUEZ	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
14	89,438,737	OSCAR JAGUARO VILLALBA BARRERA	Pendiente	ok	Ordenación en el caso (Se requiere documentación con copia del banco)	NA		Pendiente firma del contratador	ok
15	1,008,800,040	OSCAR BARRERA MORALES LOBO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
16	2,971,575	OSCAR ANTONIO LÓPEZ GILLES	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
17	20,871,910	MARCELO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
18	1,019,483,032	OSCAR EDUARDO LÓPEZ MORALES	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
19	54,305,080	OSCAR ALBERTO BARRERA GARCIA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
20	1,019,418,137	SILVIO ANTONIO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	Certificado de ingresos y retención en el caso (Se requiere el documento firmado)	NA		Pendiente firma del contratador	ok
21	2,000,104	FIDELINO DE JESUS NÚÑEZ BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
22	53,108,095	ANGEL MORALES NÚÑEZ CASTRO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
23	49,927,270	JOSÉ ANTONIO PARRERA MUÑOZ	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
24	42,294,766	MARCELO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
25	23,602,284	MARCELO ANTONIO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
26	11,849,454	MARCELO ANTONIO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
27	1,014,707	JOSÉ ANTONIO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
28	70,747,784	OSCAR ANTONIO RODRIGUEZ BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
29	32,853,791	MARCELO CALVO BARRERA MORALES	Pendiente	ok	Certificado de ingresos y retención en el caso (Se requiere el documento firmado)	NA		Pendiente firma del contratador	ok
30	32,501,476	LUIS EDUARDO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
31	1,002,440,794	MARCELO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
32	61,780,520	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
33	27,586,808	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
34	47,729,572	MARCELO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
35	91,884,289	MARCELO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
36	10,210,740	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
37	49,873,825	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
38	50,050,053	LUIS EDUARDO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
39	78,487,004	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
40	50,221,700	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
41	1,010,400,240	DARÍO CAROLINA CUESTAS GARCÍA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
42	79,897,225	MARCELO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	Certificado de ingresos y retención en el caso (Se requiere el documento firmado)	NA		Pendiente firma del contratador	ok
43	52,823,718	HERNÁNDEZ JOHANNES DEL PILAR BARRERA CALVO	Pendiente	ok	Certificado de ingresos y retención en el caso (Se requiere el documento firmado)	NA		Pendiente firma del contratador	ok
44	59,414,829	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
45	41,857,890	MARCELO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
46	69,279,126	DARÍO CAROLINA CUESTAS GARCÍA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
47	31,418,870	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
48	52,085,190	LUIS EDUARDO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
49	41,524,153	MARCELO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
50	23,273,825	DARÍO CAROLINA CUESTAS GARCÍA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
51	1,006,458,304	DARÍO CAROLINA CUESTAS GARCÍA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
52	52,240,351	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
53	32,715,841	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
54	52,510,210	INGRID ALONSO FIGUEROA ESCOBAR	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
55	79,301,306	SERGIO ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
56	54,802,701	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
57	32,801,406	LUIS EDUARDO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
58	41,871,825	LUIS EDUARDO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
59	51,864,376	YANIS VILLALBA BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
60	7,216,122	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	Español en blanco	NA		Pendiente firma del contratador	ok
61	78,364,325	MARCELO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
62	40,287,130	JOSÉ ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
63	263,780	OSCAR ANTONIO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
64	41,714,905	LUIS EDUARDO BARRERA CALVO	Pendiente	ok	Español en blanco	NA		Pendiente firma del contratador	ok
65	78,895,006	DARÍO CAROLINA CUESTAS GARCÍA	Pendiente	ok	Español en blanco	NA		Pendiente firma del contratador	ok
66	33,367,710	MARCELO CALVO BARRERA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok
67	19,243,210	DARÍO CAROLINA CUESTAS GARCÍA	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contratador	ok


ARKOPLUS
 ESPACIOS EFICIENTES
 NIT. 830.045.429-0
 27 MAY 2019
NO IMPLICA ACEPTACIÓN SUJETO A VERIFICACIÓN
RECIBE _____

RP	Nº de	Nombre	Codificación	Presupuesto Original	Declaración de renta / Certificación laboral	IRPF	Presupuesto de la Penitencia de Desempleo	Declaración de Cuentas Anuales por IRPF	Asignación a los S.A. por parte del
1	60.408.820	Jairo Santibáñez Arroyo Acosta	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
2	41.028.017	José Pineda Guezo	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
3	16.304.621	Yasser Alberto Saldaña Alvarado	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
4	83.123.588	Diego Costero Quiroga Galois	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
5	82.432.462	Carolina del Pilar Bernal Vilariño	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
6	81.497.686	María Quintero Sánchez	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
7	80.084.977	Marta Andrea Torres Vargas	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
8	7.187.469	Nicolé Leonardo Sánchez Gómez	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
9	1.010.106.525	Jercy Ceballos García Nieto	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
10	1.015.854.456	Pablo Andrés Bernal Carabiel	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
11	18.216.680	Juan Encarnación Rivera Pardo	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
12	52.821.827	Karel Tamarit Cordero	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
13	7.731.082	Adrián Pineda Castro Rodríguez	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
14	30.400.130	Carlos Augusto Villaverde Escobar	Pendiente	ok	Declaración en sede IRPF, no se declara con IRPF (IRPF)	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
15	1.000.025.840	Danny Samuel Marín López	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
16	2.971.594	Carla Angélica López Galán	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
17	38.871.810	Marta Elena Castro Pabón	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
18	1.950.403.022	Carole Estelita López Moreno	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
19	84.801.623	Carla María Castro García	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
20	1.935.415.927	Elvis Alvaro Carvajal Ballesteros	Pendiente	ok	Declaración de ingresos y retención en sede IRPF (IRPF)	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
21	2.008.104	Rodrigo de Jesús Nieto Nieto	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
22	51.955.055	Angie María Pineda Castro	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
23	98.087.278	Jorge Andrés Palomero Llanos	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
24	53.284.786	Marta Castro González	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
25	33.830.284	Marta Armenta Gallo Berroa	Pendiente	ok	Declaración de ingresos y retención en sede IRPF (IRPF)	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
26	51.248.454	Milagros Molina Peña	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
27	10.014.707	Adrián David López Olivares	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
28	72.747.794	Osvaldo Alvarado Rodríguez Pardo	ok	Pendiente	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
29	52.814.781	Marta Cecilia Herrera Alcázar	ok	ok	Declaración de ingresos y retención en sede IRPF (IRPF)	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
30	32.801.476	Luz Sofía Ramírez Ojeda	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
31	1.032.449.704	Roberto Castro Torres	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
32	81.789.229	Esteban Yareth González Pineda	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
33	37.669.908	Carolina Inés Castro Cordero	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
34	45.730.202	Milly Rocio Carrasco Cordero	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
35	50.284.468	Mónica González Cordero	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
36	18.255.740	Alfonso Medina Pardo	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
37	41.897.823	David Luis Argente Pérez Fernández	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
38	52.884.888	Laura Rosa Bernal Castro	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
39	76.457.294	Orlando Pineda Quijano Díaz	Pendiente	ok	ok	Pendiente		Pendiente firma del contribuyente	ok
40	80.224.708	Osvaldo Aguirre Ochoa Bernal	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
41	1.018.405.348	Diana Angélica Vélez Rodríguez	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
42	70.887.855	Alfonso Ochoa Martínez Escobar	ok	Pendiente	Declaración de ingresos y retención en sede IRPF (IRPF)	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
43	52.821.736	Yessica Johanna del Pilar Herrera Rodríguez	ok	Pendiente	Declaración de ingresos y retención en sede IRPF (IRPF)	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
44	52.734.823	Yessica Nieto	Pendiente	Pendiente	ok	Pendiente		Pendiente firma del contribuyente	ok
45	43.887.610	Milagros Amparo Castro Pineda	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
46	54.878.173	Dulcy María Castro Pineda	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
47	51.488.810	María Elena Arango Bernal	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
48	82.885.185	Liliana Patricia Acosta Ochoa	Pendiente	Pendiente	Pendiente	Pendiente		Pendiente firma del contribuyente	ok
49	41.324.253	Milagros Sánchez Ochoa	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
50	20.273.825	Diana Valdivia Arroyo de Montoya	ok	Pendiente	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
51	1.018.423.304	Carla Arroyo Hernández Nieto	ok	Pendiente	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
52	50.730.351	Carla Alejandra Lora Nieto	Pendiente	Pendiente	Pendiente	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
53	52.715.841	Osvaldo Castro Vélez Castro	Pendiente	Pendiente	Pendiente	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
54	52.598.232	Ernesto Alvarado Aguirre Ochoa	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
55	70.301.308	Sergio Roberto Martínez López	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
56	61.002.751	Roberto Castro Ochoa Ochoa	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
57	32.301.476	Luz Sofía Ramírez Ojeda	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
58	41.671.825	Luz Amparo Pineda Pineda	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
59	61.804.278	Yolanda Yelena Castro	Pendiente	Pendiente	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
60	7.316.122	Emmanuel Gabriel Urzúa Ochoa	ok	Exceso en blanco	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
61	78.354.523	Marta Arroyo Castro Nieto	Pendiente	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
62	60.257.137	José Enrique Montoya	ok	Pendiente	ok	Pendiente		Pendiente firma del contribuyente	ok
63	303.780	Yolanda Nieto	ok	ok	ok	Pendiente		Pendiente firma del contribuyente	ok
64	41.746.250	Luz Amparo Lora Nieto	ok	Exceso en blanco	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
65	78.638.630	Carla Andrea Pineda Yelena	ok	Exceso en blanco	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
66	33.207.710	Marta Pineda Arroyo Nieto	ok	ok	ok	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok
67	18.245.810	Carla Arroyo Nieto	ok	ok	Pendiente	NA		Pendiente firma del contribuyente	ok



Bogotá D.C., 10 de julio de 2019

Señores
Arkopus
Atn. Lorena Gómez Hernández
Calle 52ª No. 25 – 20 Interior 101
Ciudad

Referencia: Legalización Promesas de Compraventa y Carta de Aceptación de Cesión de Derechos Económicos - 280272 Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK-01

Cordial saludo,

En virtud del contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria celebrado entre Arkopus S.A.S e Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, y en cumplimiento de las obligaciones establecidas contractualmente, agradecemos remitir a la mayor brevedad posible las promesas de compraventa y las cartas de aceptación de la cesión de los derechos económicos, debidamente suscritas por las partes, según relación adjunta:

Cordialmente,

Fanny Andrea Vargas Rodríguez

Gerente Operaciones
PBR 387916 - Dotor 1. Eto. 4613
fanny.vargas@itau.co

Itaú Asset Management
Carrera 7 -27-18 Piso 18
Bogotá – Colombia

Anexo: Lo anunciado

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria
 Obrando única y exclusivamente como vocera del
 Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK-01

Informe de ventas				
Nº Id	Nombre	Nº Unidad	Área	Precio
1	Francisco Bolaños	401	48.41	218,086,750.00
3	Libardo Vera	403	29.5	205,046,000.00
4	Daniel Melgarejo	404	28	194,400,000.00
6	Francisco Bolaños	406	45.75	304,648,750.00
9	Camilo Rincon	409	64	434,560,000.00
10	Pdte Legalizacion	501	0	0.00
11	Francy Arango Becerra	502	29.66	206,836,900.00
15	Dalgie Geovanna Carvajal	506	45.75	306,692,500.00
16	Nixa Janeth Patamoyo	508	49	325,075,000.00
18	Emerson Gabriel Urazan	602	29.66	207,578,000.00
19	Igor Malikof	603	29.5	206,137,500.00
20	Daniel Ricardo	604	28	196,800,000.00
26	Mery Amparo Correa	703	29.5	206,875,000.00
27	Dolly Correa	704	28	197,500,000.00
28	Myrta Guerrero	705	49	329,485,000.00
36	Camilo Mondragon	806	49	340,250,000.00
37	Heman Ricardo Ortiz	807	64	442,400,000.00
39	Sergio Alarcon	902	64	443,800,000.00
40	Ricardo Gomez	903	49	328,975,000.00
41	Luz Marina Marquez	904	45.75	316,017,500.00
43	Javier Mondragon	906	49	335,725,000.00
45	Pedro Estupiñan	1002	64	445,400,000.00
46	Norma Soledad Perilla	1003	49	348,700,000.00
47	Miguel Comedor	1004	45.75	328,911,250.00
49	Karen Gomez	1006	49	352,500,000.00
50	Marlen Avila Barbosa	1007	64	452,644,343.00
51	Karen Tautva	1101	24	180,900,000.00
54	Alberto Martinez	1104	35.5	297,725,000.00
58	Marleia Gonzalez	1204	35.4	248,812,500.00



ARKOPUS SAS
NIT 830.045.429-0
CALLE 52 A N° 25-20 INT 101
Tel (571) 2552115
Bogotá - Colombia

Pago
No 6391

Pagado a	FRANCY ARANGO	Fecha pago	2020-06-08	Forma de pago	Efectivo
NIT	31.410.010-6	Teléfono (0)			
Dirección		Ciudad			
El valor de	Ciento treinta y cuatro millones de pesos m/cte				134,000,000.00
ABONO A DEVOLUCION DE PRESTAMOS	Concepto			Valor	134,000,000.00
			Total COP		134,000,000.00
Observaciones: CHEQUE MAATY SAS 735185 - ABONO A DEVOLUCION DE PRESTAMOS 50%					

ELABORADA POR SIBO S.A. NIT 830 048 145-9

Banco de Occidente

Cheque NO. **735185**

20 20 06 08 \$ 134 000 000

Pagado a **FIC ITALI MONEY MARKET**

La suma de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS**

MCTE

PAGO NACIONAL

NO CHEQUERA 1003053342

08 MAR 08 2018

5815527245E9E0013E200-0000345



ARKOPUS SAS
NIT 830.045.429-0
CALLE 52 A N° 25-20 INT 101
Tel: (571) 2552115
Bogotá - Colombia

9

Pago
No 6392

Pagado a	FRANCY ARANGO	Fecha pago	Forma de pago
NIT	31.410.010-8	2020-06-08	Efectivo
Dirección	Telefono (0) Ciudad		
El valor de	Ciento treinta y cuatro millones de pesos más		134,000,000.00
PAGO TOTAL DE PRESTAMOS			134,000,000.00
		Total COP	134,000,000.00

ELABORADA POR SIGED S.A.S. NIT 880.048.146-8

Observaciones:

CHEQUE MAATY SAS 735186 - PAGO TOTAL - DEVOLUCION DE PRESTAMOS A ARKOPUS SAS

Banco de Occidente Cheque No. **735186**

Año **2020** Mes **06** Día **08** Valor **134 000 000**

Pagado a **FIC ITAO MONEY MARKET**

La suma de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS**

PORTE MAR 08 2020

PAGO NACIONAL
No. CHEQUERA **1803053542**

981553 255545001 2500 00000 25

PRUEBA DOCUMENTAL N. 11



Itaú CorpBanca Colombia S.A.
NIT 890.903.937-6

Banco	Número de cheque	Pesos	CVS
23	73578	134.000.000	
Total cheques Bancos locales		\$ 134.000.000	
No. de cheques consignados	Efectivo	\$	
(1)	Total consignación	\$ 134.000.000	

No. de cheque: 73578
 Valor: \$134.000.000,00
 Costo tx: \$134.000.000,00

Recaudo nacional

Nombre del Convenio: **PROYECTO ARKO1** Código: **612/11**

Referencia 1: **Francy Arcngo**

Referencia 2: **CC. 31410.010** Referencia 3: **404**

Documento número: **6871** Valor: **404**

Total consignado \$

Nota: Si acepta pago parcial, escriba el resguardo de los cheques "acepto pago parcial". Todos los cheques consignados en el original de este comprobante son recibidos y aceptados por el que respalda a los datos de los mismos, sin consecuencia al depositante respecto a los ajustes que deban ser realizados por el deudor. Este comprobante tiene validez para el pago de los cheques consignados en el momento de la emisión. Este comprobante no tiene validez para el pago de los cheques consignados en el momento de la emisión. Este comprobante no tiene validez para el pago de los cheques consignados en el momento de la emisión.

Nombre de pagador: **Francy Arcngo** Teléfono: **255215**

Este recibo no es válido sin la impresión del número de cheque y del valor en pesos consignados a la preparación.

- COPIA: DEPOSITANTE -

PRUEBA DOCUMENTAL N. 10



Itaú CorpBanca Colombia S.A.
NIT 890.903.937-6

Banco	Número de cheque	Pesos	CVS
23	736185	134.000.000	
Total cheques Bancos locales		\$ 134.000.000	
No. de cheques consignados	Efectivo	\$	
(1)	Total consignación	\$ 134.000.000	

No. de cheque: 736185
 Valor: \$134.000.000,00
 Costo tx: \$134.000.000,00

Recaudo nacional

Nombre del Convenio: **PROYECTO ARKO1** Código: **612/11**

Referencia 1: **Francy Arcngo**

Referencia 2: **CC. 31410.010** Referencia 3: **404**

Documento número: **6871** Valor: **404**

Total consignado \$

Nota: Si acepta pago parcial, escriba el resguardo de los cheques "acepto pago parcial". Todos los cheques consignados en el original de este comprobante son recibidos y aceptados por el que respalda a los datos de los mismos, sin consecuencia al depositante respecto a los ajustes que deban ser realizados por el deudor. Este comprobante tiene validez para el pago de los cheques consignados en el momento de la emisión. Este comprobante no tiene validez para el pago de los cheques consignados en el momento de la emisión. Este comprobante no tiene validez para el pago de los cheques consignados en el momento de la emisión.

Nombre de pagador: **Francy Arcngo** Teléfono: **255215**

Este recibo no es válido sin la impresión del número de cheque y del valor en pesos consignados a la preparación.

- COPIA: DEPOSITANTE -



PROYECTO ARK-01
CARRERA 27 N° 47A-79



ESTADO DE CUENTA
Corte 31 de Agosto de 2020

APARTAMENTO N°	502
GARAJE	81
VALOR DEL APARTAMENTO	\$ 200.000.000

ABONOS RECIBIDOS

SEPARACION	9/12/2017	2.000.000
FIRMA DE PROMESA	21/12/2017	13.000.000
CUOTA 1	20/01/2018	1.607.000
CUOTA 2	20/02/2018	1.607.000
CUOTA 3	20/03/2018	1.607.000
CUOTA 4	20/04/2018	1.607.000
CUOTA 5	20/05/2018	1.607.000
CUOTA 6	20/06/2018	1.607.000
CUOTA 7	20/07/2018	1.607.000
CUOTA 8	20/08/2018	1.607.000
CUOTA 9	20/09/2018	1.607.000
CUOTA 10	20/10/2018	1.607.000
CUOTA 11	20/11/2018	1.607.000
CUOTA 12	20/12/2018	1.607.000
CUOTA 13	20/01/2019	1.607.000
CUOTA 14	20/02/2019	1.607.000
CUOTA 15	20/03/2019	1.607.000
CUOTA 16	20/04/2019	1.607.000
CUOTA 17	20/05/2019	1.607.000
CUOTA 18	20/06/2019	1.607.000
CUOTA 19	20/07/2019	1.607.000
CUOTA 20	20/08/2019	1.607.000
CUOTA 21	20/09/2019	1.607.000
CUOTA 22	20/10/2019	1.607.000
CUOTA 23	20/11/2019	1.607.000
CUOTA 24	20/12/2019	1.607.000
CUOTA 25	20/01/2020	1.607.000
CUOTA 26	20/02/2020	1.607.000
CUOTA 27	20/03/2020	1.607.000
CUOTA 28	9/06/2020	134.000.000
TOTAL PAGADO A LA FECHA		\$ 192.389.000

CUOTAS PENDIENTES DE PAGO	
Firma de Escrituras	\$ 7.611.000
TOTAL PENDIENTE DE PAGO	\$ 7.611.000



PROYECTO ARK-01
CARRERA 27 N° 47A-79



ESTADO DE CUENTA
Corte 31 de Agosto de 2020

APARTAMENTO N°	404
GARAJE	8
VALOR DEL APARTAMENTO	\$ 193.600.000

ABONOS RECIBIDOS

SEPARACION	5/03/2019	
		2.000.000
CUOTA 1	20/09/2018	2.660.000
CUOTA 2	20/10/2018	2.660.000
CUOTA 3	20/11/2018	2.660.000
CUOTA 4	20/12/2018	2.660.000
CUOTA 5	20/01/2019	2.660.000
CUOTA 6	20/02/2019	2.660.000
CUOTA 7	20/03/2019	2.660.000
CUOTA 8	20/04/2019	2.660.000
CUOTA 9	20/05/2019	2.660.000
CUOTA 10	20/06/2019	2.660.000
CUOTA 11	20/07/2019	2.660.000
CUOTA 12	20/08/2019	2.660.000
CUOTA 13	20/09/2019	2.660.000
CUOTA 14	20/10/2019	2.660.000
CUOTA 15	20/11/2019	2.660.000
CUOTA 16	20/12/2019	2.660.000
CUOTA 17	20/01/2020	2.660.000
CUOTA 18	20/02/2020	2.660.000
CUOTA 19	20/03/2020	2.660.000
CUOTA 20	9/06/2020	134.000.000
TOTAL PAGADO A LA FECHA		\$ 186.540.000

CUOTAS PENDIENTES DE PAGO

Firma de Escrituras	\$ 7.060.000
TOTAL PENDIENTE POR PAGAR	\$ 7.060.000

Asunto: Apartamento 404 y garaje 8 proyecto ARK-01

De: francy elena arango becerra <FRANCY8804@hotmail.com>

Fecha: 11/09/2020, 3:09 p. m.

Para: "tesoreria@arkopus.com.co" <tesoreria@arkopus.com.co>

Ximena y Arkopus,

Revisando el estado de cuenta que enviaron de este apartamento hay un gran error. Yo no reconozco ese abono que ustedes mencionan del 9 de junio de 2020 por \$134.000.000. Yo no he recibido esos recursos ni autorice de ninguna manera que se descontaran esos recursos a favor de ustedes de los dineros que les presté, y que están contenidos en unos pagarés. Como ustedes saben yo le hice varios préstamos de dinero al arquitecto y a ARKOPUS. Uno de esos préstamos fue por valor de \$133.000.000. Con los intereses de esas sumas de dinero autorice que se abonaran las cuotas del apartamento 404 por valor de \$2.660.000 hasta el mes de abril del año 2020. Esto quiere decir que con los rendimientos se pagaron 20 cuotas hasta el mes de abril de 2020. Se supone, de acuerdo con lo que dice la promesa de venta, que la escritura de compraventa y la entrega del apartamento se haría el cinco de abril del año 2020, pero para esa fecha ustedes no estaban listos para firmar la escritura de compraventa ni para entregar el apartamento. Lo anterior implica que ARKOPUS me está debiendo tanto el capital adeudado como los intereses que se han causado desde abril y hasta que me paguen los recursos. Les reitero que yo no he autorizado que se descuenten esos recursos de manera automática, pero además es que yo todavía no les estoy debiendo el saldo de los apartamentos. Es que el pago del saldo de los apartamentos se debe hacer con la entrega y la firma de la escritura. Ustedes deben tener en cuenta que yo me comprometí a pagar el saldo del precio del apartamento y garaje que compré con la firma de la escritura pública y la entrega del inmueble. En la promesa pactamos que se pagaría el saldo de \$138.400.000 a la firma de la escritura que solemnice este contrato de promesa de compraventa. Al día de hoy ARKOPUS no nos ha llamado para firmar escritura, ni tampoco estuvo listo para firmar la escritura de compraventa el 05 de abril de 2020, entonces al día de hoy yo no estoy obligada a pagar el saldo del precio. Tampoco me han entregado los inmuebles que compré, entonces no puede ser posible que ahora ustedes abusivamente asuman que yo les autorice descontar de los valores prestados el pago de unas sumas que a la fecha yo todavía no les estoy debiendo, porque es que hasta este momento yo no he recibido mis inmuebles. Entonces no acepto ese estado de cuenta. El día que me convoquen a la firma de la escritura y a la entrega del inmueble entonces ese día si les estaré debiendo el saldo del precio del inmueble, pero hasta que no llegue ese día no autorizo ningún descuento de recursos de los que le presté a ARKOPUS, y que para este momento todavía me están debiendo intereses.

Además, en algún momento me entregaron unas consignaciones que supuestamente hicieron al fideicomiso del proyecto y a mi nombre, pero ustedes olvidan que yo nunca los autorice a poner esos recursos en un fideicomiso. Además, ustedes no han tramitado mi vinculación a ese fideicomiso como beneficiaria de área de los bienes que compré, a pesar que les envié todos los documentos para eso. A mí nunca me ha llegado una carta o un comunicado de la fiduciaria diciéndome que estoy vinculada allá. A pesar de haber radicado los documentos ya en dos oportunidades, ARKOPUS ni la fiduciaria me han confirmado que sí estoy vinculada al fideicomiso. Además, tampoco me han informado si esos pagos de las 20 cuotas también los consignaron al fideicomiso o no. Y además si estuviera vinculada allá, lo cierto es que yo nunca autorice que descontaran del préstamo que les hice el valor del saldo del precio del inmueble, sobre todo porque para este momento ustedes todavía no han cumplido con la entrega del inmueble y la escrituración del inmueble, que la tenían que hacer desde abril del año 2020. ya han pasado 5 meses y nada que informan si van a entregar o no, entonces yo no estoy obligada a pagarles el saldo sino hasta cuando se firme la escritura y se entreguen los inmuebles.

En conclusión, ARKOPUS me está debiendo intereses desde abril de este año, y me debe además los intereses que se sigan causando hasta el día que me entreguen mis inmuebles y me firmen la escritura de compraventa.

Asunto: Cuentas apartamento 502 ARK-01

De: francy elena arango becerra <FRANCY8804@hotmail.com>

Fecha: 11/09/2020, 2:56 p. m.

Para: "tesoreria@arkopus.com.co" <tesoreria@arkopus.com.co>

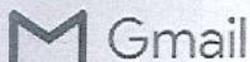
Ximena y Arkopus,

Revisando el estado de cuenta que enviaron de este apartamento hay un gran error. Yo no reconozco ese abono que ustedes mencionan del 9 de junio de 2020 por \$134.000.000. Yo no he recibido esos recursos ni autorizé de ninguna manera que se descontaran esos recursos a favor de ustedes de los dineros que les presté, y que están contenidos en unos pagarés. Como ustedes saben yo le hice varios préstamos de dinero al arquitecto y a ARKOPUS. Uno de esos préstamos fue inicialmente por \$100.000.000, y después fue aumentado en \$35.000.000. Con parte de los intereses de esas sumas de dinero autorizé que se abonaran las cuotas del apartamento 502 por valor de \$1.607.000. hasta el mes de marzo. Desde abril de este año no he vuelto a recibir el pago de intereses, entonces ARKOPUS me está debiendo tanto el capital adeudado como los intereses que se han causado desde abril y hasta que me paguen los recursos. Les reitero que yo no he autorizado que se descuenten esos recursos de manera automática, pero además es que yo todavía no les estoy debiendo el saldo de los apartamentos. Es que el pago del saldo de los apartamentos se debe hacer con la entrega y la firma de la escritura. Ustedes deben tener en cuenta que yo me comprometí a pagar el saldo del precio del apartamento y garaje que compré con la firma de la escritura pública y la entrega del inmueble. En la promesa pactamos que se pagaría el saldo de \$140.000.000 el 20 de abril de 2020, pero también se dijo que esa fecha cambiaría "en función de la fecha real de entrega del inmueble". Al día de hoy ARKOPUS no nos ha llamado para firmar escritura, ni tampoco estuvo listo para firmar la escritura de compraventa el 20 de abril. Tampoco me han entregado los inmuebles que compre, entonces no puede ser posible que ahora ustedes abusivamente asuman que yo les autorizé descontar de los valores prestados el pago de unas sumas que a la fecha yo todavía no les estoy debiendo, porque es que hasta este momento yo no he recibido mis inmuebles. Entonces no acepto ese estado de cuenta.

Además, en algún momento me entregaron unas consignaciones que supuestamente hicieron al fideicomiso del proyecto y a mi nombre, pero ustedes olvidan que yo nunca los autorice a poner esos recursos en un fideicomiso. Además ustedes no han tramitado mi vinculación a ese fideicomiso como beneficiaria de área de los bienes que compré, a pesar que les envié todos los documentos para eso. A mí nunca me ha llegado una carta o un comunicado de la fiduciaria diciéndome que estoy vinculada allá. A pesar de haber radicado los documentos ya en dos oportunidades, ARKOPUS ni la fiduciaria me han confirmado que sí estoy vinculada al fideicomiso. Además, tampoco me han informado si esos pagos de las 28 cuotas también los consignaron al fideicomiso o no. Y además si estuviera vinculada allá, lo cierto es que yo nunca autorizé que descontaran del préstamo que les hice el valor del saldo del precio del inmueble, sobre todo porque no para este momento ustedes todavía no han cumplido con la entrega del inmueble y la escrituración del inmueble, que la tenían que hacer desde abril del año 2020, ya han pasado 5 meses y nada que informan si van a entregar o no, entonces yo no estoy obligada a pagarles el saldo sino hasta cuando se firme la escritura y se entreguen los inmuebles.

En conclusión, ARKOPUS me está debiendo intereses desde abril de este año, y me debe además los intereses que se sigan causando hasta el día que me entreguen mis inmuebles y me firmen la escritura de compraventa.

PRUEBA DOCUMENTAL N. 16



JOHANA LANDINEZ <asistentearkopus@gmail.com>

borrador nueva promesa ARK-01 APT 404

francy elena arango becerra <FRANCY8804@hotmail.com>
Para: "asistentearkopus@gmail.com" <asistentearkopus@gmail.com>

21 de septiembre de 2020, 12:55

Johana Landinez, cordial saludo.

En días pasados les envié una respuesta a un correo en el que remitieron el estado de cuenta de este apartamento. Allí les informé que ustedes están cometiendo un error, pero veo que no se han hecho las correcciones. En este orden de ideas, quiero que tengan en cuenta lo siguiente:

1. Si la sociedad fiduciaria está pidiendo la suscripción de una nueva promesa de venta, quisiera por favor que me explicaran porque no se hace simplemente otro sí al contrato de promesa de compraventa inicial, cuando entiendo que esto es lo que se debe hacer en este tipo de casos.
2. Hasta la fecha yo no tengo certeza de mi vinculación al fideicomiso como beneficiaria de área del apartamento 504 y del garaje, a pesar que ya hice el pago de las 20 cuotas que me comprometí a cancelar de manera inicial. Tampoco tengo certeza si esos recursos se encuentran en el fideicomiso a mi nombre. Para proceder con la firma del correspondiente otro sí, es importante para mí tener certeza, con una certificación proveniente del fideicomiso, en el que me informen que soy beneficiaria de área de estas unidades privadas, y me digan también si los recursos pactados como cuota inicial se encuentra a mi nombre en ese fideicomiso.
3. Siguen cometiendo un error en el estado de cuenta. Quiero aclararles por segunda vez lo siguiente: en la cláusula sexta del contrato de promesa de venta firmado se estableció que yo debía hacer un pago inicial de \$2.000.00; la suma de \$53.200.000 que pagaría en 20 mensualidades a partir del mes de septiembre del año 2018, las cuales terminé de pagar el 20 de abril del año 2020; y el saldo final de \$138.400.000 sería pagado, de acuerdo con el literal d) de la cláusula, de contado o con crédito el día de la firma de la escritura de compraventa. Yo en ningún momento he autorizado que la sociedad ARKOPUS compense el pago de ese saldo final con los dineros que actualmente me deben. Tampoco he autorizado que ese pago sea dirigido al Fideicomiso ARKOPUS, pues hasta la fecha esa suma de dinero correspondiente al saldo no me es exigible, porque no ha llegado el día de la firma de la escritura. Cuando llegue el día de la firma de la escritura y entrega de los predios sí podremos conversar sobre una eventual compensación con las sumas que me están adeudando, pero antes no.
4. Para que procedamos con la firma del correspondiente otro sí, además de la certificación que les anuncié en el numeral primero, es importante que se establezca en el documento lo siguiente:

1. Debemos dejar constancia de los pagos iniciales que he realizado, y que estos recursos ya se pusieron a disposición del fideicomiso.
2. Hay que dejar claro que el saldo final solo se hará exigible con la firma de la escritura pública de compraventa y la entrega del bien inmueble.
3. Mientras no se firme la escritura pública de compraventa y se haga la entrega del predio, se continuarán causando intereses sobre las sumas de dinero que me está adeudando ARKOPUS a la tasa máxima legal permitida, pues yo nunca he autorizado la compensación de los recursos, sobre todo porque la compensación no procede si las sumas de dinero que les adeudo aún no se han hecho exigibles.

Confío en que podamos dejar claros estos puntos en el documento otro sí a la promesa de venta inicial y/o en documento separado.

Quedo atenta.



JOHANA LANDINEZ <asistentearkopus@gmail.com>

Promesa de compra venta APT 502 ARK-01 FRANCY ARANGO

francy elena arango becerra <FRANCY8804@hotmail.com>
Para: "asistentearkopus@gmail.com" <asistentearkopus@gmail.com>

21 de septiembre de 2020, 12:54

Johana Landinez, cordial saludo.

En días pasados les envié una respuesta a un corre en el que remitieron el estado de cuenta de este apartamento. Allí les informé que ustedes están cometiendo un error, pero veo que no se han hecho las correcciones. En éste orden de ideas, quiero que tengan en cuenta lo siguiente:

1. Si la sociedad fiduciaria está pidiendo la suscripción de una nueva promesa de venta, quisiera por favor que me explicaran porque no se hace simplemente otro sí al contrato de promesa de compraventa inicial, cuando entiendo que esto es lo que se debe hacer en este tipo de casos.
2. Hasta la fecha yo no tengo certeza de mi vinculación al fideicomiso como beneficiaria de área del apartamento 502 y del garaje, a pesar que ya hice el pago de las 28 cuotas que me comprometí a cancelar de manera inicial. Tampoco tengo certeza si esos recursos se encuentran en el fideicomiso a mi nombre. Para proceder con la firma del correspondiente otro sí, es importante para mí tener certeza, con una certificación proveniente del fideicomiso, en el que me informen que soy beneficiaria de área de estas unidades privadas, y me digan también si lo pactado como cuota inicial se encuentra a mi nombre.
3. Siguen cometiendo un error en el estado de cuenta. Quiero aclararles por segunda vez lo siguiente: en la cláusula sexta del contrato de promesa de venta firmado se estableció que yo debía hacer un pago inicial de \$2.000.000; un segundo pago de \$13.000.000; la suma de \$45.000.000 que pagaría en 28 mensualidades a partir del mes de enero del año 2018, las cuales terminé de pagar el 20 de abril del año 2020; y el saldo final de \$140.000.000 sería pagado, de acuerdo con el literal d) de la cláusula, de contado o con crédito el día de la firma de la escritura de compraventa. Yo en ningún momento he autorizado que la sociedad ARKOPUS compense el pago de ese saldo final con los dineros que actualmente me deben. Tampoco he autorizado que ese pago sea dirigido al Fideicomiso ARKOPUS, pues hasta la fecha esa suma de dinero correspondiente al saldo no me es exigible, porque no ha llegado el día de la firma de la escritura. Cuando llegue el día de la firma de la escritura y entrega de los predios sí podremos conversar sobre una eventual compensación con las sumas que me están adeudando, pero antes no.
4. Para que procedamos con la firma del correspondiente otro sí, además de la certificación que les anuncié en el numeral primero, es importante que se establezca en el documento lo siguiente:

1. Debemos dejar constancia de los pagos iniciales que he realizado, y que estos recursos ya se pusieron a disposición del fideicomiso.
2. Hay que dejar claro que el saldo final solo se hará exigible con la firma de la escritura pública de compraventa y la entrega del bien inmueble.
3. Mientras no se firme la escritura pública de compraventa y se haga la entrega del predio, se continuarán causando intereses sobre las sumas de dinero que me está adeudando ARKOPUS a la tasa máxima legal permitida, pues yo nunca he autorizado la compensación de los recursos, sobre todo porque la compensación no procede si las sumas de dinero que les adeudo aún no se han hecho exigibles.

Confío en que podamos dejar claros estos puntos en el documento otro sí a la promesa de venta inicial y/o en documento separado.

Quedo atenta.



Bogotá D.C., 01 DE OCTUBRE DE 2020

Señora
FRANCY ELENA ARANGO BECERRA
CIUDAD
Bogotá
Francy8804@hotmail.com

Ref. RESPUESTA SOLICITUD RECIBIDA EL DIA SEPTIEMBRE 11 DE 2020

En respuesta a su comunicado le informamos de manera respetuosa que usted se encontraba enterada de esta consignación tal y como se había pactado, y autorizando que los cheque se consignaran a la fiducia, sin manifestar de estar en desacuerdo, motivo por el cual se le entregaron los comprobantes solicitados por usted el día 11 de junio del 2020 personalmente por el área encargada de tesorería.

Cordialmente

DANIEL B. LOZANO E.
ARQUITECTO
REPRESENTANTE LEGAL

ARKOPUS S.A.S.
NIT: 830.045.429-0
CALLE 52A # 25-20 OF: 101
2552115

Bogotá D.C. 01 de octubre de 2020

Señores,

Itaú Asset Management Colombia D.A. Sociedad Fiduciaria

Ciudad

clienteitaufiduciaria@itau.co

Referencia: FIDEICOMISO ARK-01 Código de Negocio 6811. Beneficiaria
FRANCY ELENA ARANGO BECERRA C.C. 31.410.010

Asunto: Derecho de petición de información en interés particular relacionado con los beneficios de área de las unidades inmobiliarias privadas apartamento 502, garaje 81, apartamento 404 y garaje 08 del proyecto Edificio ARK-01.

Cordial saludo,

Francy Elena Arango Becerra, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.410.010, actuando en calidad de promitente compradora de las unidades inmobiliarias identificadas como *apartamento 404, 502*, garaje 08 y *garaje 81* del Edificio ARK-01, ubicado en la Carrera 27 No. 47ª – 73 / Carrera 27 No. 47ª – 65 / Carrera 27ª No. 47ª – 68 / Carrera 27ª No. 47ª – 76 de la ciudad de Bogotá D.C., me dirijo respetuosamente a ustedes en los términos de los artículos 23 de la Constitución Política de Colombia, y demás aplicables de la Ley 1755 de 2015 "*Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*", con el fin de solicitar información y respuesta FORMAL acerca del procedimiento de vinculación como beneficiaria de área de las unidades privadas mencionadas, teniendo en cuenta la promesa de venta que celebré con la constructora ARKOPUS S.A.S. Paso a explicar los antecedentes de la negociación:

I. ANTECEDENTES

- 1.1. El día 21 de diciembre de 2017 celebré promesa de compraventa con la sociedad ARKOPUS S.A.S. NIT. 830.045.429-0 respecto de los bienes inmuebles apartamento 502 y garaje 81 del proyecto del Edificio ARK-01, ubicados en la dirección mencionada líneas arriba, por un precio de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$200.000.000), pagaderos de la siguiente manera: A) un pago inicial de DOS MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$2.000.000) exigible el 09 de

diciembre de 2017; B) un segundo pago de TRECE MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$13.000.000) exigible el 21 de diciembre de 2017; C) la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$45.000.000) exigibles en veintiocho (28) cuotas mensuales, a partir del 30 de enero de 2018, de UN MILLÓN SEISCIENTOS SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS MCTE cada una (COP\$1.607.143); y D) un pago final de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$140.000.000) a la firma de la escritura pública de compraventa pactada para el 20 de abril de 2020.

- 1.2.** Para realizar el pago de las cuotas establecidas en el literal "C" del numeral anterior, le otorgué inicialmente un préstamo a la sociedad ARKOPUS S.A.S. por valor de CIENTO MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$100.000.000) el veintitrés (23) de diciembre de 2017, a un interés corriente mensual de 2.057%. Con una parte de esos intereses la sociedad ARKOPUS S.A.S. cancelaría las cuotas pactadas en el literal "C" del numeral anterior, tal y como quedó pactado en el pagaré No. 0001 del 23 de diciembre de 2017.
- 1.3.** El tres (03) de abril del año 2019 le otorgué a la sociedad ARKOPUS S.A.S. un nuevo préstamo por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$35.000.000) a la tasa de interés corriente mensual de 2.057%, con pago final al mes de abril del año 2020. Este valor se abonaría a la escrituración del apartamento 502 del proyecto ARK-01.
- 1.4.** El día 21 de septiembre de 2018 celebré promesa de compraventa con la sociedad ARKOPUS S.A.S. respecto de los bienes inmuebles apartamento 404 y garaje No. 08 del proyecto del Edificio ARK-01, ubicados en la dirección mencionada líneas arriba, por un precio de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (COP\$193.600.000), pagaderos de la siguiente manera: A) un pago inicial de DOS MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$2.000.000) exigible el 23 de septiembre de 2018; B) la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (COP\$53.200.000) exigibles en veinte (20) cuotas mensuales, a partir del 20 de septiembre de 2018, de DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE cada una (COP\$2.660.000); C) un pago de CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (COP\$138.400.000) a la firma de la escritura pública de compraventa pactada para el 05 de abril de 2020; y D) un pago final equivalente a CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (COP\$5.400.000) exigibles el día de la firma de la escritura de compraventa.
- 1.5.** Para realizar el pago de las cuotas establecidas en el literal "B" del numeral anterior, le otorgué un préstamo a la sociedad ARKOPUS S.A.S. por valor de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$133.000.000) el veintiuno (21) de septiembre de 2018, a un interés corriente mensual de 2.0%. Con esos intereses la sociedad ARKOPUS S.A.S. cancelaría las cuotas pactadas en el literal "B" del numeral anterior, tal y como quedó pactado en el pagaré No. 0001 del veintiuno (21) de septiembre de 2018, y en el texto de la promesa de venta.

- 1.6.** Desde finales del año 2018 radique en la sociedad ARKOPUS S.A.S. los documentos necesarios para que procedieran a mi vinculación al fideicomiso del proyecto.
- 1.7.** Requerí a la sociedad ARKOPUS S.A.S. para que me definieran la fecha de la firma del OTROSÍ correspondiente a cada una de las promesas de venta celebradas, para que se me informara cómo se formalizaría mi vinculación como beneficiaria de área de las dos unidades privadas al fideicomiso o encargo fiduciario constituido para ese particular con fiduciaria ITAU, y para que me reembolsaran los DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$268.000.000) que había recibido la sociedad ARKOPUS S.A.S. a título de préstamo, teniendo en cuenta que yo no estoy de acuerdo en que dirigieran estos valores a favor de la Fiduciaria, ya que los saldos pactados en las promesas de venta a favor de ARKOPUS S.A.S. solo eran exigibles para el momento de la firma de las escrituras públicas de compraventa y entrega de los predios.
- 1.8.** A comienzos del mes de junio del año 2020, después de insistir por todos los medios posibles frente a la constructora para que se resolvieran las circunstancias relacionados con la negociación de mis unidades privadas, recibí dos soportes de formatos de consignación a favor del FIDEICOMISO ARK01 con código No. 6811 por un valor total de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (COP\$268.000.000). Al parecer estas consignaciones se hicieron mediante cheques el día nueve (09) de junio del año 2020, y con estos valores la sociedad ARKOPUS S.A.S. pretende cancelar los créditos que en su momento le otorgué, pago frente al cual no estoy de acuerdo.
- 1.9.** En la misma fecha la sociedad ARKOPUS S.A.S. me entregó dos estados de cuenta correspondientes a las compraventas de las unidades privadas apartamento 404, garaje 8, apartamento 502 y garaje 81, en donde se discriminan hasta el mes de marzo del año 2020 las cuotas mensuales pactadas en las promesas de venta, las cuales debía pagarlas ARKOPUS S.A.S. con cargo a los intereses causados a mi favor. Allí me informaron que mi vinculación al Fideicomiso y/o encargo Fiduciario creado para el proyecto en la Fiduciaria ITAU se haría con la presentación de esos estados de cuenta en donde consta que ARKOPUS S.A.S. recibió los recursos correspondientes a las cuotas. Me informaron que la Fiduciaria aceptaría como recibidos esos valores a favor de FRANCY ELENA ARANGO BECERRA, y que esas cuentas se arreglarían entre constructor y fiduciaria sin afectarme a mí como cliente.
- 1.10.** En la actualidad no tengo constancia de haber sido vinculada al Fideicomiso y/o encargo Fiduciario ARK 01 en mi condición de beneficiaria de área de las unidades privadas referidas líneas arriba; tampoco he aceptado el supuesto pago realizado a la cuenta del Fideicomiso ARK 01 por valor de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (COP\$268.000.000), pago que según me expresaron realizó la sociedad ARKOPUS S.A.S., pero frente al cual no tengo ninguna certeza ni expresé mi consentimiento aceptando que se realizara tal pago.

II. PETICIÓN

Con fundamento en los anteriores antecedentes, de la manera más respetuosa presento ante esta fiduciaria las siguientes peticiones:

- 2.1. Se sirva informar si a la fecha se encuentra asignado el beneficio de área de las unidades privadas apartamento 404, garaje 8, apartamento 502 y garaje 81, del proyecto Edificio ARK-01, ubicado en la Carrera 27 No. 47ª - 73 / Carrera 27 No. 47ª - 65 / Carrera 27ª No. 47ª - 68 / Carrera 27ª No. 47ª - 76 de la ciudad de Bogotá D.C. En caso de ser afirmativa la respuesta solicito se aclare si yo figuro como beneficiaria de área o si está asignada a otra persona.
- 2.2. En caso de figurar como beneficiaria de área de las dos unidades privadas, solicito me informen los valores que han sido aportados a esas dos unidades de área.
- 2.3. Solicito adicionalmente se sirva informar si FIDUCIARIA ITAU recibió por parte de ARKOPUS S.A.S. los pagos indicados en los hechos 1.2. y 1.5., correspondientes al pago pactado por cuotas en las promesas de venta referidas, así como los pagos iniciales entregados a ARKOPUS S.A.S.
- 2.4. En caso de ser negativa la respuesta anterior, solicito se me aclare si la sociedad ARKOPUS S.A.S., en su condición de constructor y fideicomitente, está autorizado para recibir los pagos iniciales de las unidades privadas del proyecto ARK-01 y administrarlos de manera autónoma, sin remitirlos al Fideicomiso ARK -01.

III. ANEXOS

- 3.1. Promesas de compraventa mencionadas.
- 3.2. Estado de cuenta del apartamento 502 y garaje 81.
- 3.3. Estado de cuenta del apartamento 404 y garaje 8.

IV. NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Carrera 77 No. 19-35 Apartamento 903 Torre 7 "La Pradera" de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico francy8804@hotmail.com y en el teléfono 3112082038.

Agradezco la atención prestada y una pronta respuesta.

Respetuosamente,

Francy Arango Becerra
C.C. N° 31.410.010



Bogotá D.C., 05 de noviembre de 2020

Señora
Francy Elena Arango Becerra
Ciudad.

**Asunto: Respuesta Derecho de Petición
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA ARK 01 - 280272**

Respetada Señora,

En atención a su comunicación, radicada en el buzón de Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (la "Fiduciaria") el pasado nueve (09) de octubre de 2020, en la que requiere información relacionada con las unidades inmobiliarias privadas apartamento #504, garaje #81, apartamento #404 y garaje #08 (los "Unidades") del proyecto ARK-01, ubicado en la carrera 27A #47 A -68 en la ciudad de Bogotá D.C (en adelante el "Proyecto"), particularmente, el estado de su vinculación al Proyecto como beneficiario en virtud de ser el promitente comprador de las Unidades, nos permitimos dar respuesta en los siguientes términos

1. Por favor radicar nuevamente la comunicación remitida por ustedes el pasado nueve (09) de octubre de 2020 asegurándose que el documento se encuentre completo ya que el documento recibido en el buzón consta únicamente de cuatro (4) hojas donde solo es posible evidenciar los antecedentes del punto 1.1 al punto 1.10 (incompleto) y desconocemos la solicitud o requerimientos de información específicos realizados por medio de dicha comunicación (Anexo 1 - Comunicación 09 de Octubre).
2. Ahora bien, y con el objetivo de dar respuesta a la comunicación recibida (incompleta), es importante mencionar que la sociedad Arkopus S.A.S, en su calidad de Constructora y fideicomitente (la "Constructora"), ostenta de manera exclusiva la responsabilidad de solicitar a los promitentes compradores el diligenciamiento de la documentación necesaria para realizar la vinculación al Proyecto y presentar dicha información a la Fiduciaria.

Dado que a la fecha de la presente comunicación la Fiduciaria no ha recibido por parte de la Constructora los documentos de vinculación suscritos por la señora Francy Elena Arango Becerra junto con los soportes requeridos por la Fiduciaria, impulsaremos copias a la Constructora de la presente respuesta con el objetivo que la misma radique ante la Fiduciaria, de contar con los mismos, los soportes necesarios para adelantar la vinculación de la señora Francy Elena Arango Becerra al Proyecto.

3. Validando el informe de recaudo del Proyecto podemos evidenciar que se han realizados dos aportes por la Constructora cada uno por un valor de ciento treinta y cuatro millones de pesos colombianos (\$134.000.000,00 COP) y que se

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

[Handwritten signature]



encuentran pendiente de legalizar. Al no encontrarse la señora Francy Elena Arango Becerra vinculada al Proyecto se debe solicitar a la Constructora ratificar a la Fiduciaria que los recursos aportados responden a los pagos realizados por la señora Francy Elena Arango Becerra en virtud de los contratos de promesa de compraventa señalados en su comunicación en los antecedentes No. 1.1 y 1.4, y solicitar que dichos aportes sean legalizados una vez se adelante el proceso de vinculación al Proyecto.

Quedamos atentos a cualquier duda que se genere al respecto.

Cordialmente,

Diana Rudy Mojica Villarreal

Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria

Actuando como vocera Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK 01 - 280272

Anexos.

Anexo 1 - Comunicación 09 de Octubre

Copia. Sociedad Arkopus S.A.S, en calidad de constructor y fideicomitente del Fideicomiso de Administración inmobiliaria ARK 01 - 280272

Asunto: RESPUESTA A COMUNICADO DEL 1o DE OCTUBRE DE 2020.

De: Diego Gómez <dgomez@agmabogados.co>

Fecha: 2/10/2020, 12:10 p. m.

Para: "auxiliararkopus@gmail.com" <auxiliararkopus@gmail.com>, "arkopus_sas@outlook.com" <arkopus_sas@outlook.com>, "tesoreria@arkopus.com.co" <tesoreria@arkopus.com.co>

CC: francy elena arango becerra <francy8804@hotmail.com>, María José Amaya <mjamaya@agmabogados.co>, "Yessica.urrego@itau.co" <Yessica.urrego@itau.co>

Cordial saludo Señores ARKOPUS S.A.S.

Sr. Daniel B. Lozano E.

Actuando en mi condición de apoderado de la señora Francy Elena Arango Becerra, quien puede refrendar el poder por este medio, me pronuncio frente a su comunicado de fecha 1º de octubre de 2020, en los siguientes términos:

Frente a lo afirmado en su comunicado, me permito reiterar que la señora Francy Elena Arango Becerra nunca ha autorizado el pago de los valores contenidos en los pagarés a cargo de la sociedad ARKOPUS S.A.S., en favor de terceros, mucho menos a favor del Fideicomiso ARK-01. Frente a este punto, basta con revisar los artículos 1634 y siguientes del Código Civil para verificar que no se ha cumplido ninguno de los presupuestos allí establecidos.

Como se deduce de la simple lectura de las promesas de venta celebradas entre ARKOPUS S.A.S. y FRANCY ELENA ARANGO BECERRA, el pago de los saldos finales establecidos en la cláusula sexta literal "D" de la promesa de venta del apartamento 502, así como en la cláusula sexta literal "C" de la promesa de venta del apartamento 404, se causaría solamente con la escrituración de las unidades privadas. Teniendo en cuenta que a la fecha no se ha perfeccionado la escrituración ni se ha hecho entrega de las unidades privadas, no se pueden entender causadas dichas obligaciones de pago de los saldos. La obligación de pagar el saldo de las promesas de venta solo se entenderá causada el día en que se suscriba la escritura pública de compraventa de las unidades privadas, y se entreguen físicamente los predios.

Así las cosas, a la fecha la sociedad ARKOPUS adeuda a FRANCY ELENA ARANGO la suma de COP\$268.000.000, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida desde el 20 de marzo del año 2020, y hasta que se pague la obligación, o hasta que llegue el día de la firma de la escritura pública de compraventa y la entrega de las unidades privadas. Adicionalmente se deberán cancelar las sumas de dinero correspondientes a los perjuicios causados con la mora en la firma de la escritura y entrega de las unidades privadas objeto de la compraventa, gastos de cobranza y acompañamiento de abogados.

A continuación les envío una liquidación actualizada de las obligaciones a cargo de ARKOPUS S.A.S y a favor de Francy Elena Arango, sin incluir lo correspondiente a los perjuicios causados con la demora en la escrituración de las unidades privadas. Les solicitamos realizar el pago de las sumas de dinero que se discriminan en adelante en la cuenta bancaria de la señora Francy Elena Arango Becerra.

pagaré 1	\$	100.000.000,00
pagaré 2	\$	133.000.000,00
pagaré 3	\$	35.000.000,00
	\$	268.000.000,00
Interés 20/03/2020 a 19/04/2020	\$	5.896.000,00
Interés 20/04/2020 a 19/05/2020	\$	5.896.000,00

Interés 20/05/2020 a 19/06/2020	\$	5.896.000,00
Interés 20/06/2020 a 19/07/2020	\$	5.896.000,00
Interés 20/07/2020 a 19/08/2020	\$	5.896.000,00
Interés 20/08/2020 a 19/09/2020	\$	5.896.000,00
Interés 20/08/2020 a 19/09/2020	\$	5.896.000,00
Total adeudado	\$	309.272.000,00
Honorarios de abogado 10%	\$	30.927.200,00

Quedamos atentos.



ABRIL
GÓMEZ
MEJÍA

Diego Gómez

SOCIO

dgomez@agmabogados.co

www.agmabogados.co

PBX: (571) 3464002 / 321 465 0617

Carrera 19a No. 90 - 13 Of. 401

Bogotá D. C. - Colombia

De: francy elena arango becerra <francy8804@hotmail.com>

Enviado el: viernes, 2 de octubre de 2020 9:04 a. m.

Para: Diego Gómez <dgomez@agmabogados.co>

Asunto: CORREO DE ARKOPUS

De: DANIELA VEGA HERNANDEZ <auxiliararkopus@gmail.com>

Enviado: viernes, 2 de octubre de 2020 7:27 a. m.

Para: francy8804@hotmail.com <francy8804@hotmail.com>

Asunto: Respuesta a su comunicado

Buenos días

En respuesta a su comunicado enviado el día 11 de septiembre de 2020 enviamos a continuación por medio de una carta su respectiva respuesta.

Gracias ..

Cordialmente,

DANIELA VEGA HERNANDEZ



WWW.GANASCE.COM.CO

Bogotá, enero 20 de 2021

Señora

FRANCY ELENA ARANGO

francy8804@hotmail.com

Carrera 77 No. 19 – 35 Apto 903 Torre 7

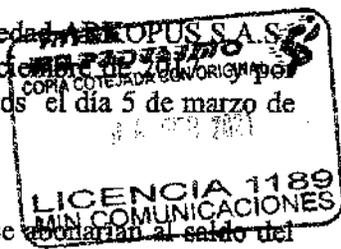
Bogotá, D.C.

REF: DERECHO DE PETICIÓN ARTÍCULO 23 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA.

DANIEL BERNANRDO LOZANO ESPITIA, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 19.347.253 de Bogotá, con domicilio en la Ciudad de Bogotá, actuando en nombre y en representación de la sociedad **ARKOPUS SAS**, de la cual es su representante legal, persona jurídica identificada tributariamente con el NIT 830045429-0, por medio del presente escrito elevo ante Usted el siguiente **DERECHO DE PETICIÓN** en uso del artículo 23 de la Constitución Política, mediante el cual respetuosamente, solicito la devolución de los documentos así:

HECHOS ANTECEDENTES

1. Entre la sociedad **ARKOPUS S.A.S.** y **FRANCY ELENA ARANGO BECERRA**, se firmaron dos contratos de promesa de compraventa por la venta de los apartamentos 502 y 404 del proyecto **ARK**.
2. de igual forma Francy Elena Arango Becerra, entrego a la sociedad **ARKOPUS S.A.S.** dos créditos así: por la suma de \$100.000.000, el día 23 de diciembre de 2018 por \$133.000.000 el día 21 de septiembre de 2018, con vencimientos el día 5 de marzo de 2020.
3. Se acordó que los valores recibidos en mutuo al vencimiento se abonarían al saldo del precio de los contratos de promesa de compraventa.
4. Para formalizar las promesas de compraventa por la construcción del proyecto **ARK**, se constituyó encargo fiduciario con el Banco **ITAU**, el cual manejaría los recursos del proyecto y todos los compradores deberían vincularse y formalizar los contratos de promesa de compraventa ante la entidad fiduciaria **ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA FIDEICOMISO DE**



Calle 16 No. 9-64 oficina 905 teléfono 3347251 celular 3125829173 ganasc@ganasc.com Bogotá D.C.



WWW.GANASCE.COM.CO

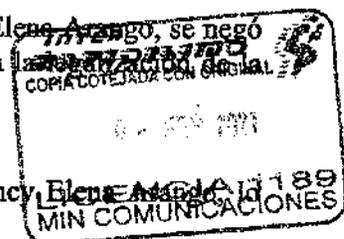
ADMINISTRACION INMOBILIARIA ARK-01 280272-, sociedad que protocolizaría las promesas de compraventa mediante la firma de la correspondiente escritura pública.

5. A la fecha de vencimiento de los pagarés soportes de los créditos otorgados por Francy Elena Arango Becerra, y conforme a lo acordado la sociedad acreedora ARKOPUS S.A.S., cancelo por cuenta del saldo del precio de los contratos de promesa de compraventa de los apartamentos 502 y 404, a la sociedad fiduciaria ITAU, la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$268.000.000) en dos pagos cada uno por \$134.000.000, pagos realizados el día 26 de junio de 2020.
6. De esta forma quedarían cancelados los créditos otorgados por Francy Elena Arango a la Sociedad ARKOPUS S.A.S. y los valores serían abonados al saldo del precio de los apartamentos 502 y 404 del edificio ARK., así se le hizo saber a la compradora, quien insistentemente y en forma reiterada, solicitó la entrega de las consignaciones originales, de tal forma que el día 11 de junio de 2020, en las horas del mediodía aproximadamente a las 12:00 la funcionaria de la empresa ARKOPUS S.A.S., Ximena Suarez Avendaño entregó los originales de las dos consignaciones realizadas a la fiduciaria ITAU, que soportan los pagos realizados.
7. Posteriormente la compradora desconoció los pagos realizados por la sociedad ARKOPUS, a la fiduciaria como pago del precio, negando lo acordado respecto de la forma de pago de los inmuebles, y así se lo hizo saber a la sociedad fiduciaria, y a la sociedad ARKOPUS, solicitando entre otras dejar sin valor los pagos realizados como se mencionó en el hecho 5, de esta petición.
8. Como si fuera poco mostrando su intención de negar lo acordado respecto del pago del precio de los inmuebles y la cancelación de los créditos otorgados, decidió iniciar un proceso ejecutivo en el Juzgado 29 Civil del Circuito, pretendiendo cobrar la totalidad del dinero mutuado, obligación que a la fecha se encuentra cancelada en el proceso ejecutivo.
9. Todo lo anterior sumado al hecho de que la compradora Francy Elena Arango, se negó a formalizar los documentos ante la Fiduciaria Itau, con miras a la compraventa por los apartamentos 502 y 404 del proyecto ARK.

Los hechos antes narrados, nos llevan a solicitar de la señora Francy Elena Arango lo siguiente:

PETICIONES

Calle 16 No. 9-64 oficina 905 teléfono 3347251 celular 3125829173 ganascematerial@outlook.com Bogotá D.C.





WWW.GANASCE.COM.CO

PRIMERO: se solicita de la Señora FRANCY ELENA ARANGO BECERRA, la devolución inmediata de los originales de las dos consignaciones realizadas el día 9 de junio de 2020, a la fiduciaria ITAU, FIC ITAU MONEY MARKET, cada una por la suma de \$134.000.000

SEGUNDO: solicitamos que la devolución de estos documentos se haga al domicilio de la sociedad ARKOPUS S.A.S., Calle 52 A No. 25 – 20, oficina 101, o se nos indique la fecha hora y lugar donde los podremos recoger.

ANEXOS

- copia de las consignaciones objeto de la presente solicitud

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo 23 de la Constitución Nacional, los artículos 9 y ss. y 33 del Código Contencioso Administrativo y Ley 1266 de 2008.

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la siguiente dirección: Calle 52 A No. 25-20 Oficina 101, de Bogotá

Sin otro particular y agradeciendo su colaboración.

Atentamente,

DANIEL BERNARDO LOZANO

Representante Legal





Regimen Comisi. con Trib. Contingentes Res. 012635 Diciembre 14 de 2018. Retenciones de IVA y Autorizaciones de Remita Res. 087004 del 11 de Septiembre de 2012. Resolución Fideicomiso DIAN Sistema POS: 18764009364854 30/12/2020 Peri. 3512 desde 20001 hasta 1002000 con 18 meses de vigencia. Licencia 48V12 02936
INTER RAPIDISIMO S.A. NIT: 800251569-7
 Fecha y hora de Admisión: **04/02/2021 10:28 a. m.** Factura de Venta POS 3512 - 29632
 Tiempo estimado de entrega: **05/02/2021 06:00 p. m.**

DESTINO
BOGOTA\CUND\COL

DESTINATARIO **FRANCY ELENA ARANGO BECERRA**
 KR 77 # 19 - 35 TO 7 AP 903
 0
 CC Cod. postal: 110931228

NÚMERO DE GUÍA PARA SEGUIMIENTO



700049404980

DATOS DEL ENVIO		LIQUIDACION	Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar
Empaque: PAQUETE PEQUEÑO	Notificaciones	Valor Flete: \$ 11.250,00	\$ 0
Vir Comercial: \$ 12.500,00	Valor Descuento: \$ 0,00	Valor sobre flete: \$ 250,00	
Piezas: 1	Valor otros conceptos: \$ 0,00	Vir Imp. otros concep: \$ 0,00	
Peso x Vol:	Valor total: \$ 11.500,00	Forma de pago: CONTADO	
Peso en Kilos: 1			
No. Bolsas:			
No. Folios: 0			
Dice Contener:			

DERECHO DE PETICION ART 23 CONSTITUCION POLITICA
REMITENTE **ARKOPUS SAS**
 A # 25 - 20 IN 101
 Cel: 3124756733/ NI 8300454290

BOGOTA\CUND\COL
 X _____
Nombre y firma

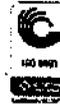
CONTRATO
 Mensajería expresa: (ley 1369/09) Envíos hasta 5 Kilos El Remitente y/o Destinatario, con su firma o la de quien actúa en su nombre: **ACEPTA** las condiciones del servicio contrato de mensajería expresa. Publicado en www.interrapidísimo.com o punto de venta. **DECLARA** que el envío no contiene dinero efectivo, joyas, valores negociables u objetos prohibidos por ley. El valor comercial declarado es el que se asumirá en caso de siniestro. **INTER RAPIDÍSIMO** queda facultado para consultar y/o reportar en centrales de riesgo mi comportamiento financiero (ley 1266), por no realizar el pago del servicio **ALCOBRO** (pago contra entrega) ni costos asociados. **AUTORIZO** notificaciones por medio de llamadas y/o mensaje de datos y el tratamiento de mis datos personales (ley 1581). **DECLARO** que conozco los derechos y deberes que como remitente o destinatario de la Res. 3038/11 y la ley.

Observaciones:
 3 FOLIOS COTEIADOS

www.interrapidísimo.com - PQRS serviciosedocumentos@interrapidísimo.com
 Casa Matriz Bogotá. D.C. Carrera 30 # 7 - 45 PBX: 560 5000 Cel: 323 255 4455
 32b20a0-4ab6-47bf-a059-2ec6620d455d

REMITENTE. Entregar este original a quien entregue este envío

GLO-GLO-R-04 No. 700049404980 **REMITENTE**



INTER RAPIDISIMO S.A. Con licencia del Ministerio de Tecnología de la Información y las comunicaciones No. 1189 y de acuerdo a lo establecido en el Código General Del Proceso, se permite certificar la entrega del envío con las siguientes características:

DATOS DEL ENVÍO

Número de Envío 700049404980	Fecha y Hora de Admisión 04/02/2021 10:28:28
Ciudad de Origen BOGOTÁ/CUNDICOL	Ciudad de Destino BOGOTÁ/CUNDICOL
Dice Contener DERECHO DE PETICION ART 23 CONSTITUCION POLITICA	
Observaciones 3 FOLIOS COTEJADOS	
Centro Servicio Origen 3512 - PTO/BOGOTÁ/CUNDI/COL/KRA 24 # 52 - 53	

REMITENTE

Nombres y Apellidos (Razón Social) ARKOPUS SAS	Identificación 8300454290
Dirección CL 52 A # 25 - 20 IN 101	Teléfono 3124756733

DESTINATARIO

Nombre y Apellidos (Razón Social) FRANCY ELENA ARANGO BECERRA	Identificación
Dirección KR 77 # 19 - 35 TO 7 AP 903	Teléfono 0

ENTREGADO A:

Nombre y Apellidos (Razón Social) SELLO	Identificación 1	Fecha de Entrega 05/02/2021
--	---------------------	--------------------------------

CERTIFICADO POR:

Nombre Funcionario Ana Lucia Zapata Parra	Fecha de Certificación 05/02/2021 20:57:35
Cargo LIDER DE OPERACIONES	Código PIN de Certificación 32b20af0-4ab8-476c-a099-2ec6620d455d
Guía Certificación 3000208121748	

The image shows a physical document with several stamps and barcodes. At the top right, there is a stamp that says 'PRUEBA DE ENTREGA' and 'BOGOTÁ/CUNDICOL'. Below this, there is a large barcode and the number '700049404980'. On the left side, there is a vertical stamp that says 'RECIBIDO' and 'PLATAÑA'. There are also some handwritten signatures and dates on the document.

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO VIVE O LABORA EN ESTE LUGAR.

La Prueba de Entrega original de esta Certificación reposa en el archivo de nuestra empresa por disposición de la DIAN. La información aquí contenida es auténtica e inmodificable y el número de guía es único, puede ser consultado en la página web <https://www.interrapidissimo.com/sigue-tu-envio> o a través de nuestra APP INTER RAPIDISIMO -Sigue tu Envío. En caso de requerir una copia de la Certificación Judicial puede solicitarla en cualquiera de nuestros puntos de atención por un costo adicional. Aplica condiciones y Restricciones

www.interrapidissimo.com - servicioclientedocumentos@interrapidissimo.com Bogotá D.C. Carrera 30 No. 7- 45
PBX: 560 5000 Cel: 323 2554455

Señores,

ARKOPUS S.A.S.

ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Bogotá, Distrito Capital

Copia: Superintendencia Financiera de Colombia y Superintendencia de Industria y Comercio

Asunto: Derecho de petición de información relacionado con el comunicado calendado el día veintiséis (26) de enero del año dos mil veintiuno (2021), relacionado con la escrituración de las unidades inmobiliarias del Edificio ARK-01, proyecto administrado por el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK 01 - 280272 de la entidad Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria.

Francy Elena Arango Becerra, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 31.410.010, actuando en nombre y representación propia, en calidad de promitente compradora de las unidades inmobiliarias Apartamento 502, Apartamento 404, Garaje 81, Garaje 8 y Depósito 9 del Edificio ARK-01, según contratos de promesa de compraventa de fecha veintiuno (21) de diciembre de 2017 y veintiuno (21) de septiembre de 2018, debidamente adjuntos al presente documento, me permito dirigir el presente derecho de petición con el fin de solicitar adaración y ampliación de la información expuesta en dicho documento, teniendo en cuenta los siguientes:

I. ANTECEDENTES

- 1.1.** El día veintiuno (21) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), celebré con la constructora ARKOPUS S.A.S. un primer Contrato de Promesa de Compraventa sobre el Apartamento 502 y Garaje 81 del Edificio ARK-01 ubicado en la Cra. 27 No. 47a-73 / Cra. 27 No. 47a-65 / Cra. 27a No. 47a-68 / Cra. 27a No. 47a-76 de la ciudad de Bogotá, D.C.
- 1.2.** Según la *Cláusula Sexta* del mismo contrato, las partes pactaron como precio de la compraventa del inmueble descrito la suma de doscientos millones de pesos M/Cte. (COP \$200.000.000), los cuales se pagarían de la siguiente manera:

- o La suma de dos millones de pesos M/Cte. (COP \$2.000.000), debidamente pagados por la promitente compradora el día nueve (9) de diciembre de 2017.
- o La suma de trece millones de pesos M/Cte. (COP \$13.000.000), debidamente pagados el mismo día de la firma del contrato de promesa de compraventa, es decir, el día veintiuno (21) de diciembre de 2017.
- o La suma de cuarenta y cinco millones de pesos M/Cte. (COP \$45.000.000) pagaderos en 28 mensualidades, cada una por un millón seiscientos siete mil ciento cuarenta y tres pesos M/Cte. (COP \$1.607.143) con fecha de pago al treinta (30) de cada mes, iniciando en el mes de enero del año 2018 y finalizando el mes de abril del año 2020, debidamente cancelados por la promitente compradora.
- o **La suma de ciento cuarenta millones de pesos M/Cte. (COP \$140.000.000) pagaderos el día de la firma de la escritura pública de compraventa, es decir, el día veinte (20) de abril de 2020.**

1.3. Por otro lado, el día veintiuno (21) de septiembre de dos mil dieciocho (2018),) celebré con la constructora ARKOPUS S.A.S. un segundo Contrato de Promesa de Compraventa sobre el Apartamento 404, Garaje 8 y Depósito 9 del Edificio ARK-01 ubicado en la Cra. 27 No. 47a-73 / Cra. 27 No. 47a-65 / Cra. 27a No. 47a-68 / Cra. 27a No. 47a-76 de la ciudad de Bogotá, D.C.

1.4. Según la Cláusula Sexta del mismo contrato, las partes pactaron como precio de la compraventa del inmueble descrito la suma de ciento noventa y tres millones seiscientos mil pesos M/Cte. (COP \$193.600.000), los cuales se pagarían de la siguiente manera:

- o La suma de dos millones de pesos M/Cte. (COP \$2.000.000), debidamente pagados por la promitente compradora el día veintitrés (23) de mayo de 2018.
- o La suma de cincuenta y tres millones doscientos mil pesos M/Cte. (COP \$53.200.000) pagaderos en 20 mensualidades, cada una por dos millones seiscientos sesenta mil pesos M/Cte. (COP \$2.660.000) con fecha de pago al veinte (20) de cada mes, iniciando en el mes de septiembre del año 2018 y finalizando el mes de abril del año 2020, debidamente cancelados por la promitente compradora.
- o **La suma de ciento treinta y ocho millones cuatrocientos mil pesos M/Cte. (COP \$138.400.000) pagaderos el día de la firma de la escritura pública de compraventa, es decir, el cinco (5) de marzo de 2020.**

- 1.5.** Así las cosas, desde abril y marzo del año 2020 me encuentro en espera de la confirmación de la constructora para proceder con la firma de la escritura pública de compraventa, junto con el pago del saldo pendiente en cada uno de los contratos referidos.
- 1.6.** No obstante lo anterior, y lo estipulado contractualmente, la constructora en comunicado de fecha veintiséis (26) de enero de 2021, requiere a los compradores de las unidades inmobiliarias del Edificio ARK-01 para que procedan a realizar el pago total del saldo pendiente, señalando un plazo totalmente incongruente e irracional, y contradiciendo e incumpliendo, una vez más, el acuerdo contractual que señala el pago del saldo de cada unidad para el día de la firma de la escritura y no con una antelación como la requerida en dicho comunicado.
- 1.7.** Por otro lado, dicho comunicado requiere un pago inmediato de saldos sin evidenciar:
- (i) el desenglobe del predio con folio No. 50C-2043708, sobre el cual se realizó la edificación;
 - (ii) la asignación de los folios de matrícula inmobiliaria para cada unidad;
 - (iii) permisos de enajenación;
 - (iii) la constitución del reglamento de propiedad horizontal y registro del mismo.

Entre otros documentos que se requieren analizar para lograr corroborar que las unidades inmobiliarias realmente se encuentran listas para proceder con su respectiva escrituración.

- 1.8.** Dicho comunicado de fecha veintiséis (26) de enero de 2021, no fue puesto en conocimiento de la suscrita, aun cuando ostento la calidad de promitente compradora de CINCO (5) UNIDADES INMOBILIARIAS dentro del proyecto EDIFICIO ARK-01, denotando una vez más la mala fe con que actúa esta sociedad, sin embargo, pude tener conocimiento del documento, y por lo tanto, me permito objetarlo.
- 1.9.** La suscrita ha promovido numerosos derechos de petición consultando a la constructora ARKOPUS y a la entidad Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, vocera del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria ARK 01 – 280272, con el fin de conocer el estado de vinculación, entre otras solicitudes de información, siendo radicado el último derecho de petición ante ITAÚ el pasado veintisiete (27) de noviembre el año 2020, sin respuesta alguna a la presente fecha.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Considerando los hechos anteriormente expuestos, sobre dicho comunicado se puede evidenciar que ARKOPUS S.A.S. nuevamente incurre en un incumplimiento contractual grave, y además con mala fe, teniendo en cuenta que mediante el documento referido se realizan requerimientos de pago fuera de los términos contractualmente pactados, señalando además un tiempo irracional para entregar dineros y/o alistar documentación que permita la escrituración de las unidades.

Por otro lado, la suscrita compradora no tiene claridad del estado de vinculación registrado ante la Fiduciaria Itaú, situación que impide hacer entrega alguna de dineros, como quiera que, sin la vinculación respectiva ante la fiduciaria, la legalización de las unidades se torna imposible, mencionando además que el comunicado en referencia no aporta los documentos suficientes y necesarios para conocer el estado actual de las unidades en cuanto a su legalidad, individualización y permisos para proceder con la escrituración que allí se menciona.

Por todo lo anterior, no exista la posibilidad, ni la obligación contractual de los compradores, en hacer una entrega ANTICIPADA de dineros, por fuera de los parámetros contractualmente pactados, cuando no se tienen las más mínimas garantías de cumplimiento por parte de la sociedad constructora, razón por la cual, la suscrita promitente compradora manifiesta un total desacuerdo con la exigencia de dichos pagos anticipados, sin embargo, se aclara que los saldos pendientes de pago correspondientes a las unidades privadas Apartamento 502, Apartamento 404, Garaje 81, Garaje 8 y Depósito 9 del Edificio ARK-01, se encuentran totalmente disponibles para el cumplimiento correcto del contrato, esto es para el día de la firma de escritura pública de compraventa de los referidos inmuebles, concertando previamente la fecha y hora entre las partes, y contando con los documentos que den viabilidad al acto, tales como: desenglobe del predio de la edificación, presentación de los folios de matrícula inmobiliaria listos para escrituración y certificación de la Fiduciaria donde se acredite la vinculación de la suscrita en la forma que legalmente corresponde, entre otros.

III. PETICIÓN

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes y consideraciones, solicito respetuosamente la siguiente información:

- o Estado actual de las unidades privadas, informando escritura pública de desenglobe, asignación y números de folios de matrícula, permisos de enajenación, registro de reglamento de propiedad horizontal y demás documentos que permitan conocer la viabilidad de escrituración.

- o Estado actual de vinculación ante la Fiduciaria Itaú, correspondiente a la promitente compradora, Francy Elena Vargas, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.410.010, respecto de las unidades privadas Apartamento 502, Apartamento 404, Garaje 81, Garaje 8 y Depósito 9 del Edificio ARK-01.

IV. PRUEBAS

- 4.1. Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el pasado veintiuno (21) de diciembre de 2017 entre Francy Elena Arango Becerra y ARKOPUS S.A.S. sobre las unidades inmobiliarias Apto 502 y Garaje 81 del Edificio ARK-01.
- 4.2. Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el pasado veintiuno (21) de septiembre de 2018 entre Francy Elena Arango Becerra y ARKOPUS S.A.S. sobre las unidades inmobiliarias Apto 404, Garaje 8 y Depósito 9 del Edificio ARK-01.
- 4.3. Constancia de radicación del derecho de petición de información radicado ante Itaú el pasado nueve (9) de octubre del año 2020 y constancia de la reiteración hecha al derecho de petición de fecha veintisiete (27) de noviembre del año 2020.
- 4.4. Copia simple del comunicado remitido a los compradores del Edificio ARK-01 de fecha veintiséis (26) de enero del año 2021.

V. NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Carrera 77 No. 19-35, Apartamento 907, Torre 7 de "La Pradera" de la ciudad de Bogotá D.C., en los correos electrónicos francy8804@hotmail.com / dqomez@acmabogados.co y en el teléfono 3112082038.

Respetuosamente,



Francy Elena Arango Becerra

C.C. N° 31.410.010

Promitente Compradora Edificio ARK-01

República de Colombia
Rama Judicial



JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 20 de agosto de 2020

Ref.- Ejecutivo N° 2020 - 0179

1. Se admite la demanda acción cambiaria directa que promueve **Francy Elena Arango Becerra** en contra de **ARKOPUS S.A.S.** y se adecua al trámite del proceso ejecutivo singular de mayor cuantía.
2. A consecuencia, se **ordena** a la sociedad **ARKOPUS S.A.S.** que dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación de la presente decisión, pague en favor de **Francy Elena Arango Becerra** las siguientes sumas de dinero:
 - 2.1. La suma de cien millones de pesos M/Cte. (COP \$100.000.000) por concepto de capital vencido y no pagado, correspondiente al pagaré N° 1 del veintitrés (23) de diciembre de 2017.
 - 2.2. Por los intereses moratorios causados sobre el capital de cien millones de pesos M/Cte. (COP \$100.000.000), liquidados a una tasa moratoria convencional de 2% mes vencido, causados desde el cinco (5) de marzo de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - 2.3. La suma de ciento treinta y tres millones de pesos M/Cte. (COP \$133.000.000) por concepto de capital vencido y no pagado, correspondiente al pagaré N° 1 del veintiuno (21) de septiembre de 2018.
 - 2.4. Por los intereses moratorios causados sobre el capital de ciento treinta y tres millones de pesos M/Cte. (COP \$133.000.000), liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde el cinco (05) de marzo de 2020 y hasta que se haga el pago total de la misma.
3. Sobre las costas se decidirá en su debida oportunidad.
4. Secretaría, por los medios y mecanismos de Ley, entere a la DIAN de la presente decisión y la existencia del proceso.
5. Se **ordena** correr traslado de la demanda a la demandada por el plazo de 10 días, para que ejerza su derecho de defensa y contradicción.

Al efecto, se le hace saber que los defectos materiales de los títulos valores, el beneficio de excusión, la reducción o pérdida de intereses y, además, las causas de excepción previa, deberá proponerlas en la oportunidad y con el lleno de los requisitos del recurso de reposición contra la presente decisión.

6. Se reconoce personería adjetiva a la sociedad **ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S. - AGM ABOGADOS** como apoderada de la demandante, en los términos y para los fines del poder conferido, atendiendo, además, las prerrogativas de los artículos 77 y 193 del CG del P. Por conducto de la apoderada, se designó a **Diego Fernando Gómez Giraldo**.

7. Se requiere a **Diego Fernando Gómez Giraldo** para que acredite que sus datos de contacto se encuentran actualizados en el registro nacional de abogados, so pena de las sanciones que por Ley son procedentes. Se le concede el plazo de 5 días, siguientes a la notificación por estado de la presente decisión para el efecto.

8. Se requiere a **Diego Fernando Gómez Giraldo** para que indique como obtuvo la dirección de buzón electrónico de la demandante y la demandada, según las reportó en la demanda.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


MARTHA INÉS DIAZ ROME

Juez (2)

JUZGADO 29 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Secretaría

Notificación por Estado Electrónico

La providencia anterior se notificó por anotación en estado

Nº _____ fijado hoy

_____ a la hora de las 8.00

A.M.

Cindy Soledad Olarte Bustos

Secretario

AFO

República de Colombia
Rama Judicial



JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 20 de agosto de 2020

Ref.- Ejecutivo N° 2020 - 0179

Se decretan como medidas cautelares, las siguientes y a petición de parte:

1. Embargo y retención de cualquier derecho y/o beneficio económico que le llegara a corresponder a la sociedad demandada en el FIDEICOMISO ARK-01 administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. Tal fideicomiso fue constituido como garantía y fuente de pago del proyecto ARK-01 adelantado por la constructora demandada. Se limita la medida a la suma de \$300.000.000. **Oficiese.**

2. El embargo de los siguientes bienes inmuebles:

2.1. Bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1969239 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

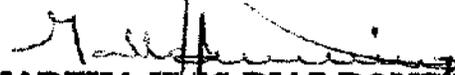
2.2. Bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1969241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

2.3. Bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-160579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

2.4. Bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 362-21569 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Honda, Tolima.

3. El Despacho considera que, por lo pronto, son suficientes las medidas cautelares decretadas, para la garantía del crédito. Lo anterior, sin perjuicio de ampliarlas, como lo pidió la demandante, una vez se tenga noticias de las aquí decretadas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


MARTHA INÉS DIAZ ROMERO
Juez (2)

AFO

JUZGADO 29 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Secretaría
Notificación por Estado Electrónico
La providencia anterior se notificó por anotación en estado
N° _____ fijado hoy
_____ a la hora de las 8.00
A.M.
Cindy Soledad Olarte Bustos
Secretaría

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO: 2020 MES: 12 DÍA: 03			OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA CÓDIGO: 0010 NOMBRE OFICINA: CENTRO DE USUARIOS		NÚMERO DE OPERACIÓN 249031096		NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 110012031029			
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE JUZGADO VEINTINUEVE (29) CIUDAD DEL CIRCOLO					NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 11001310302920200017900					
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> T.I. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP			NÚMERO 31410010		PRIMER APELLIDO ARANGO		SEGUNDO APELLIDO BECERRA		NOMBRES FRANCY ELENA	
DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="checkbox"/> C.C. 3. <input checked="" type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> T.I. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP			NÚMERO 830045429-0		PRIMER APELLIDO ARKOPUS		SEGUNDO APELLIDO S.A.S.		NOMBRES	
CONCEPTO <input checked="" type="checkbox"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS										
DESCRIPCIÓN: PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION										
* CTA. AHORROS (DILIGENCIA ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)					VALOR DEPÓSITO (1) \$ 25.159.551					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE ARKOPUS S.A.S			C.C. O NIT No. 8300454290		TELÉFONO 3125829173					
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO										
FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 25.159.551		<input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input checked="" type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL <input type="checkbox"/> NOTA DÉBITO <input type="checkbox"/> AHORRO <input type="checkbox"/> CORRIENTE <input type="checkbox"/> No. CUENTA		No. CHEQUE 002313		BANCO 23				
COMISIONES (2) \$		<input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL <input type="checkbox"/> NOTA DÉBITO <input type="checkbox"/> AHORRO <input type="checkbox"/> CORRIENTE <input type="checkbox"/> No. CUENTA		No. CHEQUE		BANCO				
IVA (3) \$										
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 25.159.551			NOMBRE DEL SOLICITANTE JULIO EDUARDO GARCIA C.C.No. 79287128							

0012/2020 15:50:01 CAJERO AUTOMÁTICO
 Oficina: 10 - CENTRO DE NEGOCIOS BOGOTÁ
 Terminal: BOGOTÁ 04248 Operación: 14498833
 Transacción: CEBROS EFECTIVO
 Valor: \$25.159.551,00
 OPERARIO RESPONSABLE Y FIRMA
 Nombre: ARIADIS GALIERO

- COPIA CONSIGNANTE -
 OFIXPRES NIT. 800.037.800-8

PRUEBA DOCUMENTAL N.º 26.

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO: 2020 MES: 12 DÍA: 03			OFICINA DE ORIGEN / RECEPTORA CÓDIGO: 0010 NOMBRE OFICINA: CENTRO DE NEGOCIOS		NÚMERO DE OPERACIÓN 249031835	NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 110012031029	
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE JUZGADO VEINTINUEVE (29) CIVIL DEL CIRCUITO				NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 11001310302920200017900			
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> T.I. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP		NÚMERO 31410.010	PRIMER APELLIDO ARANZO		SEGUNDO APELLIDO BECERRA	NOMBRES FRANCY ELENA	
DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="checkbox"/> C.C. 3. <input checked="" type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> T.I. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP		NÚMERO 830045429-0	PRIMER APELLIDO ARKOPUS		SEGUNDO APELLIDO S.A.S.	NOMBRES	
CONCEPTO <input checked="" type="checkbox"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS							
DESCRIPCIÓN: PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION							
* CTA. AHORROS (DILIGENCIA ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)				VALOR DEPÓSITO (1) \$ 110.000.000			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE ARKOPUS S.A.S.		CÓDIGO NIT No. 830045429-0	TELÉFONO 3125829173				
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO							
FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 110.000.000		<input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input checked="" type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE 002311		BANCO 23			
COMISIONES (2) \$		<input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE		BANCO			
IVA (3) \$		<input type="checkbox"/> NOTA DÉBITO <input type="checkbox"/> AHORRO <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. CUENTA		BANCO			
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 110.000.000		NOMBRE DEL SOLICITANTE: JUNIO JOSÉ ARANDA C.C.No. 79281128					

NIT.800.037800-8

SB-FT-042 - MAR/16

OFICINA DE NEGOCIOS JUDICIALES
 CENTRO DE NEGOCIOS BOGOTÁ
 OPERACIÓN: 149987488
 TRANSACCIÓN: DEPÓSITO EFECTIVO
 VALOR: \$110.000.000,00
 OPERARIO: ANIBAL GAJERO
 Nombre: ANIBAL GAJERO

- COPIA CONSIGNANTE

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO: 2020 MES: 12 DÍA: 03			OFICINA DE ORIGEN / RECEPTORA CÓDIGO: 0010 NOMBRE OFICINA: CENTRO DE NEGOCIOS		NÚMERO DE OPERACIÓN 249031958	NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 110012031029
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE JUZGADO VEINTINUEVE (29) CIVIL DEL CIRCUITO				NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 11001310302920200017900		
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> T.I. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP		NÚMERO 31410.010	PRIMER APELLIDO ARANZO		SEGUNDO APELLIDO BECERRA	NOMBRES FRANCY ELENA
DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="checkbox"/> C.C. 3. <input checked="" type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> T.I. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUIP		NÚMERO 830045429-0	PRIMER APELLIDO ARKOPUS		SEGUNDO APELLIDO S.A.S.	NOMBRES
CONCEPTO <input checked="" type="checkbox"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS						
DESCRIPCIÓN: PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION						
* CTA. AHORROS (DILIGENCIA ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)				VALOR DEPÓSITO (1) \$ 140.000.000		
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE ARKOPUS S.A.S.		CÓDIGO NIT No. 830045429-0	TELÉFONO 3125829173			
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO						
FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 140.000.000		<input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input checked="" type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE 002312		BANCO 23		
COMISIONES (2) \$		<input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE		BANCO		
IVA (3) \$		<input type="checkbox"/> NOTA DÉBITO <input type="checkbox"/> AHORRO <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. CUENTA		BANCO		
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 140.000.000		NOMBRE DEL SOLICITANTE: JUNIO JOSÉ ARANDA C.C.No. 79281128				

NIT.800.037800-8

SB-FT-042 - MAR/16

OFICINA DE NEGOCIOS JUDICIALES
 CENTRO DE NEGOCIOS BOGOTÁ
 OPERACIÓN: 149987488
 TRANSACCIÓN: DEPÓSITO EFECTIVO
 VALOR: \$140.000.000,00
 OPERARIO: ANIBAL GAJERO
 Nombre: ANIBAL GAJERO

- COPIA CONSIGNANTE

CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA FUNDACIÓN PARA LA POBLACIÓN SORDA Y
VULNERABLE DE COLOMBIA Y EL MUNDO FUSCOM - SEÑALES DE PAZ

Código
Centro
1353

CERTIFICADO DE REGISTRO DEL CASO
CONSTANCIA - NO ACUERDO

Número del Caso en el centro: S-007-21-C.0098 Fecha de solicitud: 3 de marzo de 2021
Cuantía: 39380000.00 Fecha del resultado: 11 de marzo de 2021

CONVOCANTE(S)				
#	CLASE	TIPO Y N° DE IDENTIFICACIÓN		NOMBRE Y APELLIDOS/RAZÓN SOCIAL
1	ORGANIZACIÓN	NIT	830045429	ARKOPUS SAS

CONVOCADO(S)				
#	CLASE	TIPO Y N° DE IDENTIFICACIÓN		NOMBRE Y APELLIDOS/RAZÓN SOCIAL
1	PERSONA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	31410010	FRANCY ELENA ARANGO BECERRA

Area:	Tema:	CONTRATOS
CIVIL Y COMERCIAL	Subtema:	COMPRAVENTA DISTINTA DE ACTOS DE CONSUMO

Conciliador: INGRID PATRICIA RIVEROS FÚNEME

Identificación: 39695840

El presente documento corresponde al registro del caso en el Sistema de Información de la Conciliación, el Arbitraje y la Amigable Composición -SICAAC del Ministerio de Justicia y del Derecho, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.4.2.7.7 del Decreto 1069 de 2015. Una vez se ha verificado el cumplimiento de los requisitos formales establecidos en el artículo 1º de la Ley 640 de 2001 y corroborada la adscripción del (la) conciliador(a) a este Centro de Conciliación.

En constancia de lo anterior, se suscribe por el (la) Director(a) del Centro:

Identificador Nacional SICAAC	
N° Caso:	1535049
N° De Resultado:	1434706

Firma:

Nombre:

Identificación:

INGRID PATRICIA RIVEROS FÚNEME

39695840

Fecha de impresión:
viernes, 12 de marzo de 2021

Página 1 de 1

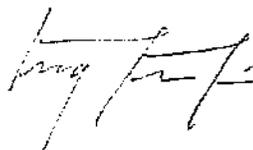
LA SUSCRITA DIRECTORA DEL CENTRO DE CONCILIACIÓN
DE LA FUNDACIÓN PARA LA POBLACIÓN SORDA Y VULNERABLE
DE COLOMBIA Y EL MUNDO "FUSCOM"
-SEÑALES DE PAZ-

Resolución 2870 del 11 de Septiembre de 2009 y Código 1353
DEL MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA.

HACE CONSTAR:

Que la presente **PRIMERA** copia autentica que se expide para la parte **CONVOCANTE**, tomada del original de la **CONSTANCIA**, debidamente inscrita en este Centro de Conciliación bajo el número C-0098 el día 11 de marzo de 2021, en el folio No. 01 del Libro de **CONSTANCIAS** del año 2021, interviniendo la Suscrita abogada Conciliadora, **INGRID PATRICIA RIVEROS FUNEME** inscrita en la lista de Conciliadores de este Centro con el código No. 13530001.

En constancia se firma,



INGRID PATRICIA RIVEROS FUNEME
C.C. 39.695.840
T.P No. 45007 de C. S de la J.

CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA FUNDACIÓN PARA LA
POBLACIÓN SORDA Y VULNERABLE DE COLOMBIA Y EL MUNDO
"FUSCOM"



-SEÑALES DE PAZ-

Resolución 2870 del 11 de Septiembre de 2009 MINJUSTICIA

CONSTANCIA DE NO ACUERDO

La suscrita Conciliadora debidamente autorizada por la Dirección del CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA FUNDACIÓN PARA LA POBLACIÓN SORDA Y VULNERABLE DE COLOMBIA Y EL MUNDO "FUSCOM" -SEÑALES DE PAZ-, Doctora **INGRID PATRICIA RIVEROS FÚNEM**, mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, abogada en ejercicio, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.695.840 de Bogotá, T.P. No. 45.007 del C. S. de la J. e inscrita con el código No. 13530001 en la lista de Conciliadores.

HACE CONSTAR

1. Que fue presentada solicitud de Conciliación el día 3 marzo de 2021, por la entidad **ARKOPUS S A S** distinguida con el NIT 830045429-0 representada por el señor **DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA** identificado con la Cédula de ciudadanía No. 19.347.253 de Bogotá D.C.
2. Que el objeto de la solicitud de Conciliación fue el llegar a un acuerdo con la señora **FRANCY ELENA ARANGO BECERRA** mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.410.010, en relación con las siguientes

3.PRETENSIONES:

3.1.La resolución de los contratos de compraventa por los apartamentos 404 y 502, los garajes 8 y 81 del Edificio **ARK – 01**, ubicados en la Carrera 27 No. 45 A 67/79, de la ciudad de Bogotá, celebrado entre la sociedad **ARKOPUS SAS**. como promitente vendedora y la Señora **Francy Elena Arango Becerra** como promitente compradora, en virtud del incumplimiento de esta última de sus obligaciones de pago del saldo del precio en las condiciones de fecha y modo señaladas en los sendos contratos de promesa de compraventa.

3.2.Como consecuencia del incumplimiento de la promitente compradora, de sus obligaciones, la promitente vendedora descontara de los valores recibidos como abono a los contratos el valor de la cláusula penal señalados en la cláusula Séptima de los contratos, el primero por la suma de Veinte Millones de Pesos (\$20.000.000) y la segunda por la suma de Diez y Nueve Millones Trescientos Ochenta Mil pesos (\$19.380.000). los valores recibidos por el apartamento 404 y garaje 8 son la suma de \$52.540.000 y por el apartamento 502 y el garaje 81 son la suma de \$58.389.000, entonces el valor a devolverá, sería; por el primero

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

Calle 16 No. 9 – 64 Oficina205 - Tel 2815662-
CEL 313 2843567 E-mail imparif@yahoo.com . Bogotá D.C.

CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA FUNDACIÓN PARA LA
POBLACIÓN SORDA Y VULNERABLE DE COLOMBIA Y EL MUNDO
"FUSCOM"



-SEÑALES DE PAZ-

Resolución 2870 del 11 de Septiembre de 2009 MINJUSTICIA

(\$52.540.000 – 20.000.000) = **\$32.540.000** y por la segunda (58.389.000 – 19.380.000)=
\$40.620.000 para un total a devolver de \$73.160.000.

3.3.El valor a conciliar asciende a la suma de **treinta y nueve millones trescientos ochenta mil pesos M/Cte. (\$39.380.000)**

3.4.Si no es posible, agotar requisito de procedibilidad conforme a la ley 640 de 2001.

De igual manera la parte Citante expuso los siguientes.....

4.HECHOS

4.1.La sociedad ARKOPUS S.A.S., celebro dos contratos de Promesa de Compraventa, con la señora, Francy Elena Arango Becerra, el primero el veintiuno (21) de diciembre del año 2017 y un segundo el veintiuno (21) de septiembre del año 2018, sobre la venta de los siguientes inmuebles; Apartamento 404 y garaje 8 el primero y Apartamento 502, Garaje 81, el segundo, ambas del Edificio ARK – 01, ubicados en la Carrera 27 No. 45 A 67/79, de la ciudad de Bogotá.

4.2.La Promitente Compradora otorgo a la sociedad ARKOPUS S A S., dos créditos, uno por cien millones de pesos (\$100.000.000) y otro por ciento treinta y tres millones de pesos (\$133.000.000) respaldados con sendos pagares, cuyo pago se debería realizar conforme se acordó en las Promesas de Compraventa, el día 5 de abril de 2020 y el día 20 de abril de 2020.

4.3.En el contrato de promesa de compraventa del apartamento 404 y el Garaje 8, en la cláusula sexta del literal d) forma de pago se estableció que el saldo del precio, por la suma de CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$138.400.000), serian pagados por la PROMITENTE COMPRADORA a la PROMITENTE VENDEDORA, a la firma de la escritura esto es el 5 de Abril de 2020, y al respecto se acordó "LA PROMITENTE VENDEDORA asumirá el pago de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000), por concepto de cancelación del préstamo mencionado en el literal b) y la PROMITENTE COMPRADORA, pagara la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.400.000) Completando de esta forma el saldo a pagar en la escrituración..."

4.4. De igual forma, en la promesa de compraventa del apartamento 502 y el Garaje 81, en la cláusula sexta literal d,) forma de pago, se acordó que el saldo del precio por la suma de

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

Calle 16 No. 9 – 64 Oficina205 - Tel 2815662-
CEL 313 2843567 E-mail imparif@yahoo.com . Bogotá D.C.

CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA FUNDACIÓN PARA LA
POBLACIÓN SORDA Y VULNERABLE DE COLOMBIA Y EL MUNDO
"FUSCOM"



-SEÑALES DE PAZ-

Resolución 2870 del 11 de Septiembre de 2009 MINJUSTICIA

CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000) , se pagaría el 20 de abril de 2020, a la firma de la correspondiente escritura de compraventa.

4.5.El día 5 de abril de 2020, fecha de la firma de la escritura que formaliza la promesa de compraventa del apartamento 404 y el garaje 8, la promitente compradora no garantizo ni demostró en que forma pagaría el saldo conforme a lo acordado en la promesa de compraventa.

4.6.El día 20 de abril, fecha de la firma de la escritura que formaliza la promesa de compraventa del apartamento 302 y el garaje 81, la promitente compradora no garantizo ni demostró en que forma pagaría el saldo del precio conforme a lo acordado en la promesa de compraventa.

4.7.En vista del incumplimiento por parte de la promitente compradora en el pago del saldo del precio en la forma y fechas establecidas y con base en lo acordado en forma expresa en el contrato de promesa de compraventa por el apartamento 404 en el literal d) de la cláusula sexta, la promitente vendedora, de los dineros adeudados a la promitente compradora, el día 9 de junio de 2020, pago por cuenta de la promitente compradora a la sociedad fiduciaria del Banco ITAU, titular de la propiedad del proyecto ARK-01, dos consignaciones por la suma cada uno de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134.000.000) para un total de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$268.000.000)

4.8.A pesar de su incumplimiento, la promitente compradora, en varias comunicaciones a la sociedad ARKOPUS S.A.S. y a la Fiduciaria ITAU, desconoció y negó su aprobación para que los dineros debidos por la promitente vendedora fueran aplicados al saldo de los inmuebles conforme a las promesas de compraventa, reiterando así su decisión de incumplir con su obligación del pago del saldo del precio con los dineros debidos por la sociedad ARKOPUS S.A.S.

4.9.La promitente compradora en su camino al incumplimiento, decidió que a pesar de que la sociedad ARKOPUS S.A.S., había pagado conforme lo acordado, las obligaciones de las que se había constituido deudora en favor de la señora Francy Elena Arango Becerra, en un acto además cargado de mala fe, como tenía en su poder los pagarés que ya estaban cancelados, decidió instaurar una acción ejecutiva con el fin de obtener un doble pago de las sumas adeudadas por la constructora ARKOPUS S A S, fue así que demandó ante el Juzgado 29 Civil del Circuito, radicado 2020 00179, el proceso ejecutivo, solicitando medidas cautelares por

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

Calle 16 No. 9 – 64 Oficina205 - Tel 2815662-
CEL 313 2843567 E-mail imparif@yahoo.com . Bogotá D.C.

CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA FUNDACIÓN PARA LA
POBLACIÓN SORDA Y VULNERABLE DE COLOMBIA Y EL MUNDO
"FUSCOM"



-SEÑALES DE PAZ-

Resolución 2870 del 11 de Septiembre de 2009 MINJUSTICIA

más de Dos mil Millones de pesos, causando así graves perjuicios a la demandada.

4.10. Fue así que para evitar los graves perjuicios causados con las medidas cautelares, donde se embargaron los recursos que la sociedad ARKOPUS,SAS. tenía en su flujo de caja del proyecto ARK-01, esta torno la decisión de pagar nuevamente los valores debidos, fue así que con fecha 4 de diciembre de 2020, consigno a órdenes del Juzgado 29 Civil del Circuito, mediante tres depósitos judiciales por la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNA PESOS MDA. CTE. (\$275.159.551)**, que cubre el capital y los intereses conforme al mandamiento ejecutivo emitido por el Juez 29 Civil del Circuito, radicado 2020 – 00179, liquidados a la fecha del depósito judicial.

4.11. Ante el incumplimiento y los perjuicios causados por la promitente compradora Francy Elena Arango Becerra, es necesario devolver los valores recibidos a cuenta de los contratos de promesa de compraventa, para disponer la sociedad promitente vendedora de los inmuebles para ser nuevamente vendidos.

5. Que el día 11 de marzo de 2021 a las 10.00 a.m tuvo lugar la audiencia de conciliación en la cual compareció por la parte Citante la entidad ARKOPUS S A S, con domicilio en Bogotá distinguida con el NIT 830045429-0 representada por el señor **DANIEL BERNARDO LOZANO ESPITIA**, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **19.347.253** quien confirió poder especial amplio y suficiente al doctor **JULIO LUIS GARCIA CASTRO** abogado en ejercicio, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.287.128** y Tarjeta profesional No. 127.092 del Consejo Superior de la Judicatura y por la parte Citada la señora **FRANCY ELENA ARANGO BECERRA**, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **31.410.010**, residente y domiciliada en Bogotá D. Acto seguido la señora Citada solicitó se fijara nueva fecha para que su apoderado estuviera presente en la audiencia y así poder abordar el tema a conciliar, a lo cual la parte Citante se negó a aceptar, ante tal situación, no se llegó a ningún acuerdo y se declaró fracasada la audiencia y la Señora Conciliadora dispuso expedir la correspondiente constancia de NO ACUERDO.

5. Que el Citante aportó los siguientes documentos:

- 5.1. Dos contratos de Promesas de Compraventa.
- 5.2. Copia de los cheques consignados a órdenes del Fiduciaria ITAU, fecha 9 de junio de 2020
- 5.3. Copia del mandamiento de pago proceso ejecutivo radicado 2020 00179, del Juzgado 29

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

Calle 16 No. 9 – 64 Oficina205 - Tel 2815662-
CEL 313 2843567 E-mail imparif@yahoo.com . Bogotá D.C.

CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA FUNDACIÓN PARA LA
POBLACIÓN SORDA Y VULNERABLE DE COLOMBIA Y EL MUNDO-
"FUSCOM"



-SEÑALES DE PAZ-

Resolución 2870 del 11 de Septiembre de 2009 MINJUSTICIA

Civil del Circuito

5.4. Copia de los depósitos judiciales a órdenes del Juzgado 29 Civil del Circuito por cuenta del proceso ejecutivo radicado No. 2020 -00179

4.3- Copia de cedula de la Citante

4.6. Copia de Certificado de existencia y representación de ARKOPUS S A S

6. Que la señora Conciliadora declara fracasada la correspondiente audiencia y a petición de la parte Citante expide la presente constancia de NO ACUERDO a los 11 días del mes de Marzo del 2021.

ABOGADA CONCILIADORA

INGRID PATRICIA RIVEROS FÚNEME

C.C No. 39.695.840 de Bogotá,
T.P. No. 45.007 del C. S. de la J.

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

Calle 16 No. 9 - 64 Oficina 205 - Tel 2815662-
CEL 313 2843567 E-mail imparif@yahoo.com . Bogotá D.C.

RV: notificación auto admisorio de la demanda declarativa radicado No. 11001310320210010000

JULIO LUIS GARCIA CASTRO <jgarcia_castro@hotmail.com>

Vie 18/06/2021 17:09

Para: francy elena arango becerra <francy8804@hotmail.com> 2 archivos adjuntos (12 MB)DECLARATIVO INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO ARKOPUS vs FRANCY ELENA ARANGO SUBSANACION RADICADO 11001310303120210010000.pdf;
06AutoAdmiteDemanda371-372 (1).pdf;**Asunto:** notificación auto admisorio de la demanda declarativa radicado No. 11001310320210010000

conforme a lo dispuesto en el artículo 8o del decreto 806 de 2020, me permito notificar el auto admisorio de la demanda, de fecha 27 de mayo de 2021, proferido por el Juzgado 31 Civil del Circuito, el correo de la demandada ha sido tomado de los registros que reposan en los archivos de la demandante, francy8804@hotmail.com, así mismo conforme a dicha norma, la notificación se entenderá surtida una vez transcurridos dos días desde él envió de este mensaje al cual adjuntadnos el auto admisorio de la demanda y copia de la demanda y sus anexos

*JULIO LUIS GARCIA CASTRO
ABOGADO - CONTADOR PUBLICO
CEL 3125829173*

20210721 CONTESTACIÓN DE DEMANDA PROCESO 2021-100 J 31 CC

Luisa Fernanda Cuellar <lcuellar@agmabogados.co>

Mié 21/07/2021 15:57

Para: ccto31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co <ccto31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Diego Gómez <dgomez@agmabogados.co>; Jessica Trujillo <jtrujillo@agmabogados.co>; Jackeline Wilches <jwilches@agmabogados.co>; arkopus_sas@outlook.com <arkopus_sas@outlook.com>; auxiliararkopus@gmail.com <auxiliararkopus@gmail.com>; Gerencia@arkopus.com.co <Gerencia@arkopus.com.co>; JULIO LUIS GARCIA CASTRO <jgarcia_castro@hotmail.com>; tesoreria@arkopus.com.co <tesoreria@arkopus.com.co>

📎 3 archivos adjuntos (28 MB)

20210721 CONTESTACIÓN DE DEMANDA 2021-100 CON ANEXOS.pdf; 20210721 SOPORTES SOLICITUD ACUMULACIÓN DE PROCESOS -PROCESO J23 CC 2021 040_.pdf; 20210721 PIEZAS PROCESALES J 29 CC.pdf;

Señores,

JUZGADO (31) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta los lineamientos del Decreto 806 del cuatro (4) de junio de 2020, así como el Acuerdo PCSJA20-11567 del cinco (5) de junio del mismo año, respetuosamente me permito radicar **Escrito de contestación de demanda con sus respectivos anexos, incluyendo los soportes de la solicitud de acumulación de procesos, así como las piezas procesales del juzgado 29 Civil del Circuito** que se encuentran en PDF apartes debido al tamaño de los archivos. En lo que corresponde a las piezas procesales del juzgado **36 Civil Municipal** remitimos link de wetransfer (<https://we.tl/t-DDDUcgFbg3>) ya que es demasiado pesado el archivo, esperando nos confirmen pueden descargarlos.

Copio en el presente correo a la parte demandada, con el fin de cumplir el requisito de que trata el artículo 6° del Decreto 806 del cuatro (4) de junio de 2020.

Para efectos de notificación, se podrán remitir a la dirección física o electrónica contenidas en el memorial y/o mediante el presente correo.



El contenido de este correo electrónico junto a sus adjuntos, es confidencial y de uso exclusivo de la persona a quien se dirige, pues contiene información personal que se encuentra Constitucional y legalmente protegida. Si usted no es el destinatario solicitamos que notifique al emisor de la situación presentada y prosiga eliminando este mensaje de datos. Se advierte que debe limitarse de manera estricta la divulgación, difusión, distribución, copia o cualquier acto relacionado con la información aquí contenida, so pena de emprender las acciones legales pertinentes.

The content of this email with its attachments, is confidential and for the exclusive use of the person being addressed, as it contains personal information that is Constitutional and legally protected. If you are not the recipient, you are kindly requested to notify the sender of the situation presented and to continue deleting this data message. It should be strictly limited to the disclosure, dissemination, distribution, copying or any act related to the information contained herein, under penalty of taking appropriate legal action.