

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

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Lunes 07 de Marzo del 2022

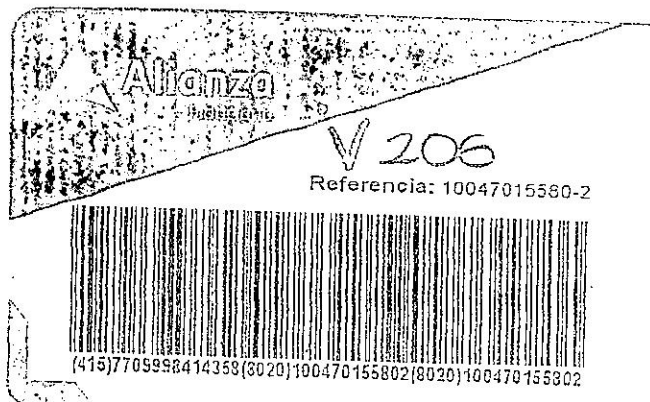
HORA: 8:59:42 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 16 archivos suscritos a nombre de; Natalia Sánchez, con el radicado; 202100744, correo electrónico registrado; nataliasanchezbermudez@hotmail.com, dirigidos al JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivos Cargados	Archivos Cargados
Anexo1poderes.pdf	
Anexo2Representaciónlegal.pdf	
ContestaciondemandaRAD202100744.pdf	
MemorialaportandocontestaciondemandaRAD202100744.pdf	
Prueba1.pdf	
Pruebaenviopoderadodemandante.pdf	
PruebaNo2.pdf	
PruebaNo3.pdf	
PruebaNo4.pdf	
PruebaNo5.pdf	
PruebaNo6.pdf	
PruebaNo7.pdf	
PruebaNo8.pdf	
PruebaNo9.pdf	
PruebaNo10.pdf	

FECHA	04-09-2020
PROYECTO	Villanueva
UNIDAD	206



NOMBRE COMPLETO	Harryson Davila Calderon
CEDULA	1053 BIA-265
DIRECCIÓN NOTIFICACION	Calle 10 #8-07
CORREO ELECTRONICO PARA NOTIFICACIONES	harrydavilac@gmail.com
TELEFONO	312 2326574
EMPRESA DONDE LABORA	Digitex
TIEMPO DE SERVICIO	9 meses
FONDO DE CESANTIAS	protección
ASESOR	Natalia Ocampo Varela
ESTADO CIVIL	☒ soltero sin unión marital de hecho. ☐ soltero con unión marital de hecho. ☐ casado con sociedad conyugal vigente ☐ Divorciado con sociedad conyugal disuelta y liquidada ☐ Viudo

FIRMA DE RECIBIDO:

Soltero sin unión marital de hecho: Hace referencia a no tener vida en pareja con persona alguna.

Soltero con unión marital de hecho: Hace referencia a convivir bajo el mismo techo, haciendo vida en pareja con otra persona.

Casado con sociedad conyugal vigente: Cuando la persona se casa bien sea por la iglesia o por lo civil.

Divorciado con sociedad conyugal disuelta y liquidada: Cuando la persona de forma legal resolvió su matrimonio y liquidó la sociedad conyugal.

Viudo: Cuando el cónyuge ha fallecido.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.053.817.285

DAVILA CALDERON

APELLIDOS

HARRYSON

NOMBRES

Harryson Dávila C.

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 24-FEB-1992

MANIZALES
(CALDAS)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.75

A-

M

ESTATURA

GRUPO SANG

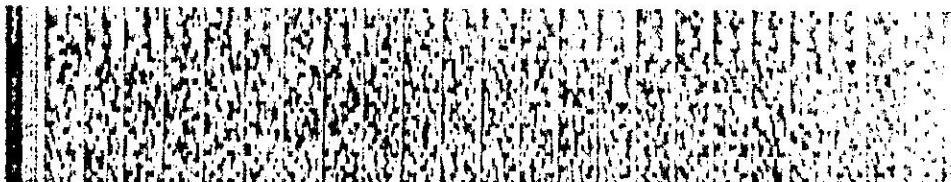
SEXO

30-MAR-2010 MANIZALES

FECHA Y LUGAR DE EMISION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR GENERAL
CARLOS ALBERTO SANDOZ

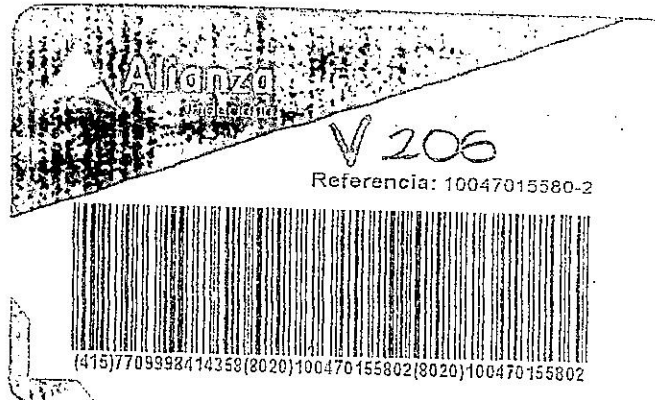


P-0900100-00241704-10-105331728570100017

0022315597A 1

35901012

FECHA	04-09-2020
PROYECTO	Cullanorci
UNIDAD	206



NOMBRE COMPLETO	Anazar David Ramirez
CEDULA	10-268.890
DIRECCIÓN NOTIFICACION	Calle 10 # 8-07
CORREO ELECTRONICO PARA NOTIFICACIONES	harrydavidace@gmail.com
TELEFONO	311 764 7670
EMPRESA DONDE LABORA	MIA 41521
TIEMPO DE SERVICIO	28 años
FONDO DE CESANTIAS	Protección
ASESOR	Natalia Ocampo Varesa
ESTADO CIVIL	☐ soltero sin unión marital de hecho. ☐ soltero con unión marital de hecho. ☒ casado con sociedad conyugal vigente ☐ Divorciado con sociedad conyugal disuelta y liquidada ☐ Viudo

FIRMA DE RECIBIDO: ADP

Soltero sin unión marital de hecho: Hace referencia a no tener vida en pareja con persona alguna.

Soltero con unión marital de hecho: Hace referencia a convivir bajo el mismo techo, haciendo vida en pareja con otra persona.

Casado con sociedad conyugal vigente: Cuando la persona se casa bien sea por la iglesia o por lo civil.

Divorciado con sociedad conyugal disuelta y liquidada: Cuando la persona de forma legal resolvió su matrimonio y liquidó la sociedad conyugal.

Viudo: Cuando el cónyuge ha fallecido.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEPULA DE CIUDADANIA

NUMERO 10.258.890

DAVILA RAMIREZ

RELACIONES

ANCIZAR

NOMBRES

ADP



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 30-ABR-1965

MANIZALES
(CALDAS)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.65

ESTATURA

A+

G.S. RH

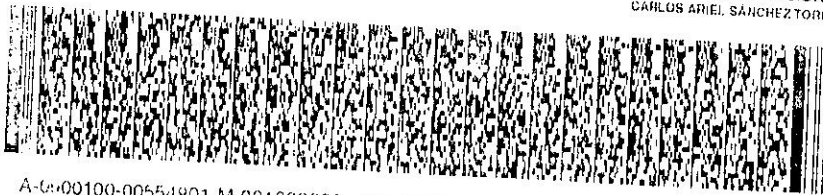
M

SEXO

15-JUN-1983 MANIZALES

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-G-00100-00554901-M-0010268890-20140318

0037671354A 1

41558439

ADP

Tipo de vinculación:	Ciudad de Diligenciamiento:	Fecha de Diligenciamiento:
ADQUIRIENTE	MANIZALES	2020-9-4
Proyecto:		Valor del inmueble
FIDEICOMISO VILLANOVA		121000000
Constructora:		Número de encargo:
FIDEICOMISO VILLANOVA		10047015580

1. DATOS GENERALES

Primer apellido: DAVILA	Segundo apellido: CALDERON
Nombres: HARRYSON	
Documento de identidad: CÉDULA DE CIUDADANÍA	No. 1053817285
Fecha de Expedición: 2020-03-30	Nacionalidad: COLOMBIANA
Fecha de nacimiento: 1992-02-24	Ciudad: MANIZALES
País: COLOMBIA	País: COLOMBIA
Dirección de Residencia: CL 10 8 07	País: COLOMBIA
Ciudad: MANIZALES	Teléfono fijo y/o celular: 3122326574
Departamento: CALDAS	País: COLOMBIA
Ocupación u oficio principal: INDEPENDIENTE	
Si es independiente, indique el detalle de la actividad económica: N/A	
Empresa donde trabaja: INDEPENDIENTE	Código CIU: 0010
Dirección laboral: N/A	Cargo: N/A
Ciudad: MANIZALES	Teléfono fijo y/o celular: 8802889
Departamento: CALDAS	País: COLOMBIA
Correo electrónico: HARRYDAVILAC@GMAIL.COM	

2. INFORMACIÓN FINANCIERA (La información financiera debe ser expresada en pesos colombianos - COP)

Activos \$: \$15,000,000.00	Pasivos \$: \$2,000,000.00	Ingresos Mensuales \$: \$1,100,000.00	Egresos Mensuales \$: \$390,000.00
Otros Ingresos \$: \$0.00	Detalle otros ingresos: 0		

3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

De manera voluntaria declaro que mis recursos tienen origen lícito y que provienen de la actividad económica mencionada en el presente formulario, la cual se desarrolla dentro del marco legal y normativo colombiano vigente. De igual manera, declaro que todas las actividades e ingresos que realizo y percibo provienen de actividades lícitas y que no me encuentro registrado (a) en ninguna lista de reporte internacional. Ampliación de información (Opcional): SALARIO

4. OPERACIONES INTERNACIONALES

¿Realiza operaciones internacionales?: NO	¿Con cuáles países?: N/A
Transacciones que realiza: N/A	
Nombre de la entidad financiera: N/A	Tipo de Producto: N/A
No. De identificación del producto: N/A	Valor promedio mensual: N/A
Ciudad/País: N/A	Tipo de Moneda: N/A

5. AUTOCERTIFICACIÓN FATCA-CRS

¿Obligado a Tributar en Estados Unidos?: NO	Número de identificación Tributaria (TIN): N/A
¿Obligado a Tributar en otro país? NO	No de identificación tributaria (TIN) o equivalente: N/A
País: N/A	

6. PERFIL DE RIESGO DEL CLIENTE

Para determinar su perfil de riesgo, por favor, remitirse a Formulario de Perfil de Riesgo: CON

7. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS PÚBLICAS O POLÍTICAMENTE EXPUESTAS

¿Es Persona Públicamente Expuesta? Marcar la opción SI en caso de gozar de reconocimiento público: NO	¿Es Persona Políticamente Expuesta? Marcar la opción SI en caso de cumplir con los lineamientos y establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016 :NO
Si marco afirmativamente en alguno de los tres campos anteriores, indique el cargo o la función desempeñada: N/A	
Fecha de vinculación al cargo: N/A	Fecha de desvinculación al cargo: N/A
¿Es representante legal de alguna organización internacional? NO	
Si la respuesta es SI, indique el nombre de la organización: N/A	
¿Tiene usted una sociedad conyugal, de hecho, o de derecho, con personas públicamente expuestas (persona que ocupo un cargo público o goce de reconocimiento público)? NO	
Nombre del conyugue: N/A	Parentesco: N/A
	Cargo: N/A

8. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN O RECURSO QUE TRANSFIERE

Clase o tipo de recurso a entregar o transferir: DINERO
Identificación del bien: N/A
Valor: \$120,000,000.00

9. FIRMAS, FUNDACIONES Y DECLARACIONES.

Autorizo de manera libre, expresa, inequívoca e informada, a Alianza Fiduciaria S.A. (en adelante ALIANZA) o a quien represente sus derechos en los términos de la ley 1266 de 2008 y del literal a) del artículo 6 de la ley 1581 de 2012, para recolectar, transferir, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar y transmitir el respectivo Dato Personal, con la siguiente finalidad:

- Adelantar los análisis, evaluaciones y gestiones necesarios para el inicio, desarrollo o culminación de cualquier relación contractual que surja o pueda surgir con Alianza Fiduciaria S.A. así como dar cumplimiento a los sistemas de administración de riesgos de la entidad, la normatividad aplicable vigente y a las ordenes impartidas por autoridades administrativas o judiciales;
- Para la atención de solicitudes, quejas, reclamos y para realizar análisis de riesgo en cumplimiento de la normatividad aplicable vigente Alianza Fiduciaria S.A.;
- Efectuar encuestas de satisfacción respecto de los servicios prestados por Alianza Fiduciaria S.A.;
- Suministrar a las asociaciones gremiales a las cuales pertenece Alianza Fiduciaria S.A. los Datos Personales necesarios para la realización de estudios y en general la administración de sistemas de información del sector al cual corresponde Alianza Fiduciaria S.A.;
- Adelantar actividades de promoción de los servicios prestados por ALIANZA en desarrollo de su objeto social, y en general todas aquellas actividades asociadas con la relación comercial o vínculo existente entre Alianza Fiduciaria S.A. y yo, o aquel que llegare a existir;
- Suministrar información de contacto y documentos pertinentes a la fuerza comercial a través de la cual Alianza Fiduciaria S.A. lleve a cabo la comercialización de sus servicios;
- Dar a conocer, transferir y/o transmitir mis Datos Personales dentro y fuera del país, computación en la nube, a Encargados de Datos Personales, a Accionistas, autoridades administrativas y judiciales en cumplimiento de la normatividad vigente aplicable a Alianza Fiduciaria S.A., según corresponda;
- Declarar los Datos Personales que reposen en los operadores de información de que trata la Ley 1266 de 2008 o las normas que la modifiquen o sustituyan y proporcionarles mi información a los mismos;
- Acceder y consultar mis Datos Personales que reposen o estén contenidos en bases de datos o archivos de cualquier Entidad Privada o Pública ya sea nacional o extranjera;
- Los Datos Personales recabados a través de los esquemas de acceso y seguridad provistos en las instalaciones donde funcionan las diferentes oficinas de ALIANZA, y las extensiones de las video grabaciones que se realicen dentro y fuera de dichas instalaciones, las cuales se utilizarán para fines de seguridad y vigilancia de las personas, los bienes e instalaciones de ALIANZA y podrán ser utilizados como prueba en cualquier tipo de proceso

Autorizo que mi información sea compartida con Alianza Valores S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa o incluso con terceros que colaboran con la entidad, y con el propósito que sea para el cumplimiento de sus funciones y que por algún motivo deban acceder a la información. Los autorizados para que les sea compartida la información son proveedores del servicio de mensajería, entidades de administración y gestión de cobranza y profesionales que colaboran con la entidad en la recuperación de la cartera. La autorización acá impartida tiene como finalidad:

- Gestionar y administrar la recuperación de cartera productiva e improductiva;
- Recopilar información de deudores y acreedores respectivos;
- Realizar reportes y consultas de las obligaciones vigentes o en mora a las centrales de riesgo crediticio legalmente establecidas.

Autorizo a la sociedad ALIANZA, directamente o en su condición de Administradora de los Fondos o de los Fideicomisos de la cual es socera o a quien en el futuro represente sus derechos o otorgue la calidad de acreedor, a reportar y solicitar, a cualquiera de los operadores de información o entidades que manejen o administren bases de datos con los mismos fines, toda información referente a mi comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones se reflejarán en las mencionadas bases de datos. En constancia de la presente autorización registro mi firma sobre el presente documento

Manifiesto que he sido informado que los datos relativos a origen racial, étnico, orientación política, convicciones religiosas o filosóficas, la pertenencia a sindicatos, organizaciones sociales, de derechos humanos o que promuevan intereses de cualquier partido político o que garanticen los derechos y garantías de partidos políticos de oposición, los relativos a salud, vida sexual y datos biométricos corresponden a datos personales sensibles. Teniendo en cuenta lo anterior, autorizo a Alianza Fiduciaria S.A. para que mis datos biométricos en general sean objeto de tratamiento.

Manifiesto que he sido informado que de conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, el tratamiento de Datos Personales de niños, niñas y adolescentes solamente podrá realizarse respecto de aquellos datos de naturaleza pública. En consecuencia, en nuestra calidad de representantes legales del cliente menor de edad, autorizamos de manera expresa que los Datos Personales del menor como cliente, en lo que corresponde a los datos de naturaleza pública, sean tratados para los fines anteriormente indicados, y declaramos que dicha autorización se realiza previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 del Decreto 1377 de 2013, además en caso de ser menor de edad).

Declaro que se me ha informado de manera clara y comprensible que tengo derecho a conocer, actualizar y rectificar los datos personales proporcionados, a solicitar el retiro de esta autorización, a solicitar información sobre el uso que se le ha dado a mis datos personales, a presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio por el uso indebido de mis datos personales, a revocar esta autorización o solicitar la supresión de los datos personales suministrados y a acceder de forma gratuita a los mismos.

Declaro que conozco y acepto la política de tratamiento de datos personales de Alianza Fiduciaria S.A. y que la información por mí proporcionada es veraz, completa, exacta, actualizada y verificable.

Mediante la firma del presente documento, manifiesto que reconozco y acepto que cualquier consulta o reclamación relacionada con el tratamiento de mis datos personales podrá ser elevada verbalmente o por escrito ante Alianza Fiduciaria S.A., como responsable del tratamiento, cuya página web es: www.alianza.com.co y su teléfono de atención es 64477700 y su dirección es Avenida 15 No. 82 - 99 Piso 3 en la ciudad de Bogotá

10. DEPENDENCIA DE UN TERCERO.

Nombres/Apellidos: N/A	Relación con el titular: N/A	No: N/A
Documento de identidad: N/A	Lugar y fecha de nacimiento: N/A	
Lugar y fecha de Expedición: N/A		

11. ENTREVISTA

Nombre Completo de la persona que realiza la entrevista: PAOLA ANDREA BASTIDAS
Lugar y fecha de la entrevista: MANIZALES 2020-09-04 12:00:00
Resultado de la entrevista: APARTAMENTO 206 VILLANOVA
La persona es PEP?: NO



Natalia Sanchez Bermudez <nsanchez@triadalegal.com>

Contestación demanda rad. 170014003009-2021-00744

3 mensajes

Natalia Sanchez Bermudez <nsanchez@triadalegal.com>

4 de marzo de 2022, 16:50

Para: camiloernestogiraldoabogado@gmail.com

Cc: Natalia Garcia <ngarcia@triadalegal.com>, Gerente Administrativo Grupo inti <gerenteadministrativo@grupointi.co>, gerente comercial <gerentecomercial@grupointisas.com.co>

Manizales, 04 de marzo de 2022

Señor

Camilo Ernesto Giraldo Giraldo

Apoderado de los demandantes

Radicado: 170014003009-2021-00744

Trámite: Demanda Verbal Sumaria de Responsabilidad Civil Contractual

Demandantes: Ancizar Dávila Ramírez (C.C. 10.268.890)
Harryson Dávila Calderón (C.C. 1.053.817.285)

Demandados: Grupo Inti S.A.S. (NIT 900.347.775-4)
Leicel López López (C.C. 75.095.639)

Adjunto le estamos compartiendo la contestación de la demanda del radicado de la referencia junto con sus pruebas y anexos para su conocimiento.

Por el tamaño de algunos documentos, le enviaré varios correos ligados a este mensaje inicial.

Cordial saludo,



Natalia Sánchez
Abogada
+57 304 633 0459 - +57 036 890 4141
nsanchez@triadalegal.com

Manizales
Carrera 23C No. 62-52 Piso 7
Praha Centro Empresarial
Teléfono: +57-6 890 4141
Móvil: 304 633 0459

Pereira
Carrera 15 No. 158-25, Oficina 409
Centro Logístico Eje Cafetero
Teléfono: +57-6 327 2655

Cali
Calle 36 No. 128-435
Business Center Zonamerica
Móvil: 304 6330459

Este correo es de uso exclusivo de la persona a quien está dirigido. Contiene información confidencial que no puede ser divulgada, retenida, grabada o usada sin autorización. Si lo recibe por error destrúyalo junto con sus anexos y comuníquelo al remitente. **TRIADA ABOGADOS & AUDITORES** no se hace responsable por la presencia en él o en sus anexos de algún virus. Los datos personales que se recolecten por este medio serán tratados de conformidad con la Política de Protección de Datos Personales de la empresa y conforme a la finalidad en ella establecida, la cual puede ser consultada en la página web <https://www.triadalegal.com/>, y la Ley 1581 de 2012 y normas complementarias. Como Titular de los Datos Personales recaudados, usted tiene el derecho de conocer, actualizar y rectificar su información personal por medio de cualquiera de los canales de atención establecidos en la Política.

8 adjuntos**03032022 Contestacion demanda Grupo Inti - Leicel Lopez.pdf**

1237K

**Poderes especiales Grupo Inti y Leicel Lopez (Anexo No. 1).pdf**

1803K

**Anexo No. 2. Certificado de existencia y representación legal Grupo Inti.pdf**

211K

**Formato de vinculación a Alianza Fiduciaria del señor Ancizar Dávila Ramírez (Prueba No. 1)..pdf**

1403K

**Archivo Excel que contiene el cálculo matemático respecto de los ingresos brutos y netos presuntamente endilgados al se.xlsx**

27K

**Formato de vinculación a Alianza Fiduciaria del señor Harryson Dávila Calderón (Prueba No. 3)..pdf**

1388K

**Promesa de compraventa suscrita el 18 de marzo de 2021 (Prueba No. 4)..pdf**

6715K

**Constancia de recepción de la tarjeta de Alianza Fiduciaria (Prueba No. 5)..pdf**

1590K

Natalia Sanchez Bermudez <nsanchez@triadalegal.com>

4 de marzo de 2022, 16:51

Para: camiloernestogiraldoabogado@gmail.com

Cc: Natalia Garcia <ngarcia@triadalegal.com>, Gerente Administrativo Grupo inti <gerenteadministrativo@grupointi.co>, Leicel López López <gerentecomercial@grupointi.co>

PSI

Cordial saludo,



tr:ada
ABOGADOS & AUDITORES

Natalia Sánchez
Abogada

+57 304 633 0459 - +57 036 890 4141
nsanchez@triadalegal.com

Manizales
Carrera 23C No. 62-52 Piso 7
Planta Centro Empresarial
Teléfono: +57-6 890 4141
Móvil: 304 633 0459

Pereira
Carrera 15 No. 138-25, Oficina 409
Centro Logístico Eje Cafetero
Teléfono: +57-6 327 2655

Cali
Calle 36 No. 12B-432
Business Center Zonamerica
Móvil: 304 6330459

Este correo es de uso exclusivo de la persona a quien está dirigido. Contiene información confidencial que no puede ser divulgada, retenida, grabada o usada sin autorización. Si lo recibe por error destrúyalo junto con sus anexos y comuníquelo al remitente. **TRIADA ABOGADOS & AUDITORES** no se hace responsable por la presencia en él o en sus anexos de algún virus. Los datos personales que se recolecten por este medio serán tratados de conformidad con la Política de Protección de Datos Personales de la empresa y conforme a la finalidad en ella establecida, la cual puede ser consultada en la página web <https://www.triadalegal.com/>, y la Ley 1581 de 2012 y normas complementarias. Como Titular de los Datos Personales recaudados, usted tiene el derecho de conocer, actualizar y rectificar su información personal por medio de cualquiera de los canales de atención establecidos en la Política.

[El texto citado está oculto]

2 adjuntos**Promesa de compraventa suscrita el 09 de octubre de 2020 (Prueba No. 7)..pdf**

6802K

**Carta de instrucciones firmada por los promitentes compradores con Alianza Fiduciaria (Prueba No. 6)..pdf**

18552K

Natalia Sanchez Bermudez <nsanchez@triadalegal.com>

4 de marzo de 2022, 16:52

Para: camiloernestogiraldoabogado@gmail.com

Cc: Natalia Garcia <ngarcia@triadalegal.com>, Gerente Administrativo Grupo inti <gerenteadministrativo@grupointi.co>, Leicel López López <gerentecomercial@grupointi.co>

PSI

Cordial saludo,



tr:ada
ABOGADOS & AUDITORES

Natalia Sánchez
Abogada

+57 304 633 0459 - +57 036 890 4141
nsanchez@triadalegal.com

Manizales
Carrera 23C No. 62-52 Piso 7
Plazuela Centro Empresarial
Teléfono: +57-6 890 4141
Móvil: 304-633 0459

Pereira
Carrera 15 No. 158-25, Oficina 409
Centro Logístico Eje Cafetero
Teléfono: +57-6 327 2655

Cali
Calle 36 No. 12B-435
Business Center Zonamerica
Móvil: 304-6330459

Este correo es de uso exclusivo de la persona a quien está dirigido. Contiene información confidencial que no puede ser divulgada, retenida, grabada o usada sin autorización. Si lo recibe por error destrúyalo junto con sus anexos y comuníquelo al remitente. **TRIADA ABOGADOS & AUDITORES** no se hace responsable por la presencia en él o en sus anexos de algún virus. Los datos personales que se recolecten por este medio serán tratados de conformidad con la Política de Protección de Datos Personales de la empresa y conforme a la finalidad en ella establecida, la cual puede ser consultada en la página web <https://www.triadalegal.com/>, y la Ley 1581 de 2012 y normas complementarias. Como Titular de los Datos Personales recaudados, usted tiene el derecho de conocer, actualizar y rectificar su información personal por medio de cualquiera de los canales de atención establecidos en la Política.

[El texto citado está oculto]

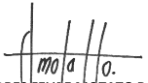
4 adjuntos

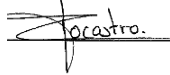
-  **Acta de comparecencia expedida por la Notaria Segunda del Círculo de Manizales (Prueba No. 8)..pdf**
1503K
-  **Certificado Alianza Fiduciaria (Prueba No. 9)..pdf**
166K
-  **Estados Financieros Grupo Inti SAS (Prueba No. 10)..pdf**
892K
-  **Certificado Contador Inti - Desistimiento Apto 206 (Prueba No. 11)..pdf**
437K

GRUPO INTI S.A.S
NIT 900.347.775-4
Estado de Situación Financiera
Al 31 Diciembre de 2020 y Diciembre 31 de 2019

Cifras expresadas en pesos colombianos

	Notas	DIC 31/2020	DIC 31/2019	\$ VARIACION	% VARIACION		Notas	DIC 31/2020	DIC 31/2019	\$ VARIACION	% VARIACION
ACTIVOS						PASIVOS					
ACTIVO CORRIENTE						PASIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	135.184.868	12.050.272	123.134.596	1021,8%	Instrumentos financieros en obligaciones financieras	14	2.038.739.069	142.851.404	1.895.887.665	1327,2%
Instrumentos financieros en Inversiones	7	185.506.933	316.631.933	-131.125.000	-41,4%	Instrumentos financieros Proveedores	15	0	10.981.402	-10.981.402	-100,0%
Cuentas por cobrar (instrumentos financieros)	8	174.418.241	296.501.917	-122.083.676	-41,2%	Instrumentos financieros en cuentas por pagar	15	640.827.310	387.210.108	253.617.202	65,5%
Inventarios (proyecto construccion)	9	2.582.266.724	286.713.376	2.295.553.348	800,6%	Impuestos, gravámenes y tasas	16	23.016.275	30.993.391	-7.977.117	-25,7%
Gastos pagados por anticipado		0	0	0	0,0%	Instrumentos financieros en obligaciones laborales	17	45.154.734	41.996.527	3.158.207	7,5%
						Otros pasivos	18	78.588.000	78.535.802	52.198	0,1%
Total Activo Corriente		3.077.376.766	911.897.498	2.165.479.267	237,5%	Total Pasivo Corriente		2.826.325.388	692.568.634	2.133.756.753	308,1%
ACTIVO NO CORRIENTE						PASIVO NO CORRIENTE					
Propiedades planta y equipo	10	18.897.542	7.488.608	11.408.934	152,4%	Instrumentos financieros en obligaciones financieras		0	0	0	
Intangibles	11	4.025.396	4.025.396	0	0,0%			2.826.325.388	692.568.634	2.133.756.753	308,1%
						TOTAL PASIVO					
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		24.532.867	13.123.933	0	86,9%	PATRIMONIO		275.584.245	232.452.797	43.131.448	18,6%
TOTAL ACTIVO		3.101.909.633	925.021.431	2.176.888.201	235,3%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.101.909.632	925.021.431	2.176.888.200	235,3%
CUENTAS DE ORDEN		0	0	0	0,0%	CUENTAS DE ORDEN POR CONTRA		0	0	0	0,0%
								0			

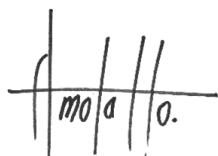
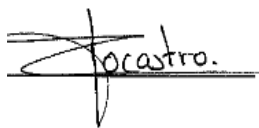

ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA
Representante Legal


JAIME ORLANDO CASTRO GOMEZ
Contador Público
TP 137600-T

Las notas 1 a 26 son parte integral de los estados financieros

GRUPO INTI S.A.S**NIT 900.347.775-4****Estado de Resultados Precierre****Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2020 - Diciembre 31 de 2019**Cifras expresadas en pesos colombianos

	<u>Notas</u>	<u>DIC 31/2020</u>	<u>DIC 31/2019</u>	<u>% VARIACION</u>
Ingresos Ordinarios	20	92.941.177	406.568.262	-77,1%
Costo de Ventas	21	0	270.539.418	-100,0%
Ganancia (perdida) Bruta		92.941.177	136.028.844	-31,7%
Gastos de Administración	22	59.375.710	88.076.170	-32,6%
Gastos de Ventas	23	0	2.541.639	-100,0%
Total Gastos Operacionales		59.375.710	90.617.808	-34,5%
Ganancia (perdida) Actividades de Operacion		33.565.467	45.411.036	-26,1%
Otros Ingresos Financieros	24	34.578.729	12.328.870	180,5%
Otros Ingresos Dividendos		40.713.427		
Otros Gastos	25	55.607.380	11.742.287	373,6%
Utilidad (perdida) Antes de impuestos		53.250.243	45.997.619	15,8%
Impuesto de renta	26	10.118.795	12.640.000	-19,9%
Utilidad del Ejercicio		43.131.448	33.357.619	29,3%

**ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA**
Representante Legal**JAIME ORLANDO CASTRO GOMEZ**
Contador Público
TP 137600-T

Las notas 1 a 26 son parte integral de los estados financieros

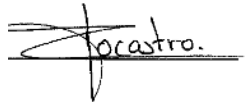
GRUPO INTI S.A.S
NIT 900.347.775-4

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 Diciembre de 2020 y Diciembre 31 de 2019

Cifras expresadas en pesos colombianos

	<u>Notas</u>	Capital Social	Reservas	Adopción niif primera vez	Resultados del Ejercicio	Resultados de Ejercicios Anteriores	<u>TOTAL</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019		100.000.000	11.618.368	-1.713.504	33.357.619	89.190.314	232.452.797
Capitalizacion año 2019	19	-	-			-	-
Reserva Legal 2019	19		3.335.762			- 3.335.762	-
Traslado Utilidades ejercicio anterior	19			- -	33.357.619	33.357.619	-
Utilidad junio de 2019	19				43.131.448		43.131.448
Saldo al 31 de Diciembre de 2020		100.000.000	14.954.130	-1.713.504	43.131.448	119.212.171	275.584.245


ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA
Representante Legal


JAIME ORLANDO CASTRO GOMEZ
Contador Público
TP 137600-T

Las notas 1 a 26 son parte integral de los estados financieros

GRUPO INTI S.A.S
NIT 900.347.775-4

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 Diciembre de 2020 y Diciembre 31 de 2019
Cifras Expresadas en pesos Colombianos

DIC 31/2020

(Déficit) Utilidad del período 43.131.448

Más ó menos partidas que no representan efectivo

Depreciaciones del período 780.880

Efectivo generado en desarrollo de la operación 43.912.328

Cambios en partidas operacionales

Disminucion neta en la cuenta de deudores 122.083.676

Incremento neto de la cuenta de inventarios - 2.295.553.348

Incremento neto de las cuentas por pagar y Proveedores 242.635.800

Disminucion neto de Impuestos - 7.977.117

Incremento neto de pasivos laborales 3.158.207

Incremento (disminución) neta de otros pasivos 52.198

Flujo de efectivo generado por las actividades de operación -1.891.688.256

Flujo de efectivo en actividades de inversión

Adquisición de propiedades, planta y equipo - 12.189.814

Incremento Inversion (Corto Plazo - Largo Plazo) 131.125.000

Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión 118.935.186

Flujo de efectivo en actividades de financiación

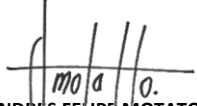
Obligaciones financieras particulares 1.895.887.666

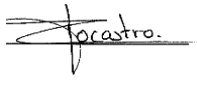
Flujo de efectivo utilizado en actividades de Financiacion 1.895.887.666

Incremento del efectivo y sus equivalentes 123.134.596

Saldo de efectivo y equivalentes al inicio del período 2019 12.050.272

Saldo de efectivo y equivalentes al final del período Dic 2020 135.184.868


ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA
Representante Legal


JAIME ORLANDO CASTRO GOMEZ
Contador Público
TP 137600-T

Las notas 1 a 26 son parte integral de los estados financieros

GRUPO INTI S.A.S
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 31 de Diciembre de 2020 y Diciembre 31 2019

NOTA 1. OPERACIONES Y POLITICAS CONTABLES

Entidad

GRUPO INTI S.A.S con Nit 900.347.775-4, es una empresa constituida como sociedad anónima simplificada establecida de acuerdo con las leyes Colombianas, mediante documento privado del 15 de Marzo de 2010, inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 14 de mayo de 2012 bajo el número 00062680 del libro IX, duración Indefinida, con sus correspondientes reformas inscritas ante los órganos competentes.

El registro de las operaciones son procesados mediante el programa contable Contapyme, debidamente licenciado y compatible para reportar la información exógena a la DIAN.

Domicilio

El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Manizales en la dirección Cra 21 Nro. 63 - 17 Barrio la Rambla

Objeto Social

La sociedad **GRUPO INTI S.A.S** desarrolla como objeto social principal: 1) Diseño: Diseño Arquitectónico de casas, edificio y complejos urbanos, diseño urbano y paisajístico, diseño de planes parciales y renovaciones urbanas, diseño de interiores, decoración, iluminación y acabados, diseño inmobiliario, detalles arquitectónicos completos y asesorías en acabados, diseños bioclimático, remodelaciones y restauraciones, acompañamiento y trámites de licencia de construcción, consultoría arquitectónica con acompañamiento permanente en obra, renders hiperrealistas y fotomontajes. 2) Construcción: Desarrollo de proyectos de obra civil e infraestructura, cimentación, estructuras de concreto y estructuras de acero, instalación es eléctricas de alta y baja tensión domótica, instalaciones hidrosanitarias, aire acondicionado, ventilación y redes de oxígeno, pavimento de concreto y acueductos, interventoría y administración de obras, movimientos de tierras, acabados arquitectónicos. 3) Publicidad: imagen corporativa y compañía publicitaria: Nombre del proyecto, logo, slogan, identidad gráfica y diseño de papelería, volante promocional y volanta e-mail, brochure de ventas y diseño de valla, ambientación sala de ventas, decoración gráfica de lobby, diseño de señalética y nombre exterior del edificio, decoración gráfica de zonas sociales, ambientación dinámica e interactiva: videos promociones (con narración), página web (tipo informativa y exclusiva del proyecto), sonoviso y proceso de video gráfico de obra. 4) Investigación: Arquitectura, sociología y antropología en ámbitos académicos y laborales. En desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá ser asociada de sociedades comerciales ya sea como asociada fundadora o que luego de su constitución, ingrese a ellas por adquirir interés social en las mismas, comercializar los bienes y productos que adquiera a cualquier título, abrir establecimientos de comercio con tal fin; adquirir, enajenar, gravar, administrar, tomar y dar en arrendamiento toda clase de bienes muebles e inmuebles y en especial hipotecar los bienes inmuebles que adquiera y dar en prenda los bienes muebles que sean de su propiedad, intervenir ante terceros, sean ellos personas naturales o jurídicas, y en especial ante entidades

bancarias y crediticias como deudora de toda clase de operaciones de crédito, otorgando las garantías del caso cuando a ellos hubiere lugar; dar y recibir dinero mutuo, con interés o si el, exigir u otorgar las garantías reales o personales que se requieran en cada caso, celebrar con establecimientos bancarios, financieros y aseguradoras, toda clase de operaciones y contratos relacionados con los negocios y bienes sociales que tengan como fin acrecer su patrimonio; girar, aceptar, endosar, asegurar, cobrar y negociar toda clase de títulos valores; administrar bienes de sus asociados o de terceros, celebrar todos los actos y contratos necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social, dentro de los límites y en las condiciones previstas por la ley y los estatutos. 5) La realización de cualquier acto lícito de comercio

Reformas Estatutarias

- Según Acta No 0000003 de asamblea de Junta de Socios del 30 abril de 2012, Inscrito el 14 de mayo de 2012 bajo el número 00062681 del libro IX la sociedad cambia su denominación de GRUPO EMPRESARIAL INTI LTDA a GRUPO INTI S.A.S. y se aprueban los nuevos estatutos que rigen a partir de la fecha.
- Según Acta No 0000008 de Asamblea Extraordinaria de accionistas del 18 de Diciembre de 2015, en la cual se incrementa el capital Autorizado a Doscientos Millones de Pesos (\$ 200.000.000).

NOTA 2 BASE DE PREPARACIÓN

a) Marco Técnico Normativo

Con corte a la fecha de presentación de los estados financieros, la Entidad se encuentra obligada a presentar sólo estados financieros individuales, los cuales fueron preparados de conformidad con lo dispuesto por el nuevo marco normativo en materia contable y financiera: Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, en adelante NCIF, definido mediante la Ley 1314 del 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015.

Las NCIF (Normas Colombianas de Información Financiera) aplicadas en estos estados financieros se basan en la Norma Internacional de Información Financiera para Pymes, en adelante NIIF para Pymes, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés) en el año 2009; las normas de base corresponden a las oficialmente traducidas al español y emitidas al 1 de enero del 2009.

Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales.

Durante el 2015 la Entidad trabajó en el balance de transición hacia las NCIF y a partir del 2016 comenzó a reconocer, registrar contablemente, preparar y reportar su información económica y financiera bajo esta normatividad.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia los estados financieros 2016 fueron los primeros estados financieros individuales preparados por la Entidad de acuerdo con las NCIF; para la conversión al nuevo marco técnico normativo (ESFA), para el período denominado de transición y a partir del 2016 como vigencia obligatoria la Entidad ha contemplado las excepciones y exenciones previstas en la SECCIÓN 35 DEL ANEXO 2 DEL Decreto 2420 del 2015.

Hasta el 31 de diciembre del 2015, de conformidad con la legislación vigente a la fecha, la Entidad preparó y presentó sus estados financieros individuales de acuerdo con lo dispuesto por los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, en adelante PCGA, establecidos en el Decreto 2649 de 1993.

La información financiera correspondiente a períodos anteriores, incluida en los presentes estados financieros con propósitos comparativos, ha sido modificada y se presenta de acuerdo con el nuevo marco técnico normativo.

Los efectos de los cambios entre los PCGA aplicados hasta el cierre del ejercicio finalizado el 31 diciembre del 2014 y las NCIF se explican en el ESFA de la entidad

b) Bases de medición

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los instrumentos financieros con cambios en resultados que son valorizados al valor razonable.

c) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales de la Entidad se expresan en pesos colombianos (COP) la cual es su moneda funcional y la moneda de presentación.

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros individuales de conformidad con las NCIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos en general y pasivos contingentes en la fecha de corte, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

e) Modelo de Negocio

La Entidad tiene un modelo de negocio que le permite, respecto de sus instrumentos financieros activos y pasivos, tomar decisiones por su capacidad financiera y económica. Esa toma de decisiones de la administración está basada en la intención de mantener sus instrumentos financieros en el tiempo lo que representa medirlos a costo amortizado, en ausencia de decisiones distintas como la de exponer sus instrumentos al mercado, generación de utilidades de corto plazo y de posición especulativas a excepción de la porción de inversiones negociables definida.

No obstante lo anterior posee instrumentos que por su característica de flujos de efectivo en cuanto a inversiones tienen que ser medidos a valor razonable, aun cuando la intención, por parte de la administración, sea mantenerlas en el tiempo.

f) Importancia relativa y materialidad

Los hechos económicos se presentan de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los estados financieros individuales, la materialidad de la cuantía se determinó con relación con las utilidades antes de impuestos o los ingresos

ordinarios. En términos generales, se considera como material toda partida que supere el 4% con respecto a la utilidad antes de impuestos, o 0.4% de los ingresos ordinarios brutos (en caso que se genere pérdida antes de impuestos).

NOTA 3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables detalladas a continuación fueron aplicadas en la preparación de los estados financieros individuales bajo las NCIF, a menos que se indique lo contrario.

a) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son trasladadas a pesos colombianos usando la tasa de cambio prevaleciente en la fecha de la transacción. Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional usando la tasa de cambio prevaleciente en la fecha de corte del estado de situación financiera. Los ingresos y gastos incurridos en moneda extranjera, así como los flujos de efectivo se reconocen a la tasa de cambio del día en el cual estas transacciones tienen lugar. Las ganancias o pérdidas que resulten en el proceso de conversión de transacciones en moneda extranjera son incluidas en el estado de resultados.

b) Instrumentos financieros

- Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el disponible, los depósitos en bancos y otras inversiones de corto plazo en mercados activos con vencimientos de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo se reconocen cuando se tienen inversiones cuyo vencimiento sea inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición, de gran liquidez y de un riesgo poco significativo de cambio en su valor; se valoran con el método del costo amortizado, que se aproxima a su valor razonable por su corto tiempo de maduración y su bajo riesgo.

- Activos financieros

En su reconocimiento inicial los activos financieros se miden al valor razonable; adicionando los costos de transacción para los activos financieros clasificados en la categoría de costo amortizado, cuando estos son materiales. Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se reconocen de acuerdo a su clasificación inicial al valor razonable o al costo amortizado.

Los activos financieros se clasifican al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo del modelo de negocio establecido para gestionar los activos financieros y también de las características de los flujos de efectivo contractuales que corresponderán a este tipo de activos.

La Administración clasifica el activo financiero al costo amortizado con base en el modelo de negocio definido para la transacción.

La Administración clasifica al costo amortizado un activo financiero cuando la transacción procura obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente. Los activos financieros que no son clasificados a costo amortizado se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, cuyos cambios posteriores en la medición del valor razonable se reconocen en el estado de resultados como ingreso o costo financiero según corresponda.

Los activos financieros se clasifican al costo amortizado o al valor razonable dependiendo del modelo de negocio para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero; cuando el activo financiero se mantiene dentro

de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente, se clasifica al costo amortizado.

Una inversión en un instrumento de capital de otra entidad que no sea mantenida para negociar se clasifica al valor razonable con cambios en el patrimonio.

Los cambios posteriores en la medición del valor razonable se presentan en el patrimonio dentro de otro resultado integral. Sin embargo en circunstancias concretas cuando no es posible obtener información suficiente para determinar el valor razonable, el costo es la mejor estimación del valor razonable. Los dividendos procedentes de esa inversión se reconocen en el resultado del período, cuando se establece el derecho a recibir el pago del dividendo.

- Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se clasifican al costo amortizado ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de caja contractuales; y las condiciones contractuales de las mismas dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el valor del capital pendiente.

Periódicamente y siempre al cierre del año, la Entidad evalúa técnicamente la recuperabilidad de sus cuentas por cobrar.

- Baja en cuentas

Un activo financiero, o una parte de este, es dado de baja en cuenta cuando:

a) Expiran los derechos contractuales que la Entidad mantiene sobre los flujos de efectivo del activo y se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o se retienen pero se asume la obligación contractual de pagarlos a un tercero; o

b) Cuando no se retiene el control del mismo, independientemente que se transfieran o no sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Respecto del efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, uno cualquiera de ellos se da de baja cuando no se dispone de los saldos en cuentas corrientes o de ahorros, cuando expiran los derechos sobre los equivalentes de efectivo o cuando dicho activo financiero es transferido.

Una cuenta por cobrar se da de baja, o bien por su cancelación total o porque fue castigada, en éste último caso habiéndose previamente considerado de difícil cobro y haber sido debidamente estimado y reconocido su deterioro.

- Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos financieros o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Entidad, o un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Los instrumentos financieros se identifican y clasifican como instrumentos de patrimonio o pasivos en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable; para los pasivos financieros al costo amortizado, los costos iniciales directamente atribuibles a la obtención del pasivo financiero son asignados al valor del pasivo en caso de ser materiales. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se reconocen al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Los pagos de dividendos sobre instrumentos financieros que se han reconocido como pasivos financieros, se reconocen como gastos; la ganancia o pérdida relacionada con los cambios en el importe en libros de un pasivo financiero se reconoce como ingresos o gastos en el resultado del ejercicio.

Los pasivos financieros sólo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan, cuando se liquidan o cuando se readquieren (bien sea con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo).

- **Capital social**

La emisión de instrumentos de patrimonio, se reconoce como un incremento en el capital social, por el valor razonable de los bienes o recursos recibidos en la emisión.

Los costos de transacción se tratan contablemente como una deducción del patrimonio, por un valor neto de cualquier beneficio fiscal relacionado, en la medida que sean costos incrementales atribuibles a la transacción de patrimonio, tales como los costos de registro y otras tasas cobradas por los reguladores o supervisores, los importes pagados a los asesores legales, contables y otros asesores profesionales, los costos de impresión y los de timbre relacionados con el mismo.

Cuando se readquieren instrumentos de patrimonio propios, la contraprestación pagada y los costos relacionados se deducen del patrimonio.

No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propios. Estas acciones propias son adquiridas y poseídas por la Entidad o por otros miembros del grupo consolidado. La distribución de dividendos a los tenedores de un instrumento de patrimonio son cargados directamente contra el patrimonio, por una cuantía equivalente al valor razonable de los bienes a distribuir, neta de cualquier beneficio fiscal relacionado.

c) Inventarios

Los inventarios se valorizan al cierre del periodo al menor entre el costo o al valor neto de realización.

El costo de los inventarios se basa en el método promedio ponderado, e incluye precio de compra, importaciones, impuestos no recuperables, costos de transportes y otros, menos los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares.

En el caso de los inventarios producidos y de los productos en proceso, los costos incluyen costos directos e indirectos para transformar la materia prima.

Los costos indirectos fijos se distribuyen a los costos de transformación con base en la capacidad normal de trabajo, y los costos indirectos no distribuidos son reconocidos como gastos en el período en que son incurridos.

El valor neto de realización es el precio estimado de venta en el transcurso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los costos necesarios estimados para efectuar la venta.

Los inventarios se reconocen cuando se venden, a su valor en libros, como gasto del período en el que reconoce los ingresos correspondientes; los elementos del inventario utilizados en la prestación del servicio se reconocen como gasto en el resultado del período en el que se consumen; las rebajas de valor se reconocen hasta alcanzar el valor neto realizable, como gasto en el período en que ocurren.

Si en los períodos siguientes se presenten incrementos en el valor neto realizable, que significan una reversión de la rebaja de valor, se reconoce como un menor valor del gasto en el período en que ocurra.

Cuando el costo del inventario no es recuperable, la Entidad lo reconoce como gasto.

d) Propiedad, planta y equipo

- **Reconocimiento y medición**

Las propiedades, planta y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye precio de compra, importaciones, impuestos no recuperables, costos de instalación, montaje y otros, menos los descuentos por pronto pago, rebajas o cualquier otro concepto por el cual se disminuya el costo de adquisición.

Las diferencias entre el precio de venta y su costo neto ajustado se llevan a resultados.

Las reparaciones y mantenimiento de estos activos se cargan a resultados, en tanto que las mejoras y adiciones se agregan al costo de los mismos, siempre que mejoren el rendimiento o extiendan la vida útil del activo.

Cuando un elemento de propiedades, planta y equipo es adquirido por medio de un intercambio total o parcial con otro elemento de propiedades, planta y equipo o a cambio de otro activo cualquiera, el activo recibido se mide al valor razonable. Si no es posible medir el valor razonable del activo adquirido, se medirá por el importe en libros del activo entregado.

Cuando un elemento de propiedades, planta y equipo es recibido de un tercero (ejemplo una donación) la medición inicial se hace al valor razonable del bien recibido, simultáneamente reconociendo un ingreso por el valor razonable del activo recibido, o un pasivo, de acuerdo con los requerimientos de la sección 24 del anexo 2 del Decreto 2420 del 2015.

La utilidad o pérdida por el retiro y/o baja de un elemento de propiedades, planta y equipo es determinada por la diferencia entre los ingresos netos por venta, si los hay, y el valor en libros del elemento.

La utilidad o pérdida es incluida en el resultado del período.

- Depreciación

La depreciación de las propiedades, planta y equipo se inicia a partir del período en que el activo está disponible para su uso. La base de la depreciación es el costo menos el valor residual que técnicamente hubiera sido asignado.

El valor residual de un elemento de las propiedades, planta y equipo será siempre cero (\$0) en los casos en que la Administración evidencie su intención de usar dicho elemento hasta agotar en su totalidad los beneficios económicos que el mismo provee; sin embargo, cuando hay acuerdos formales con terceros por un valor previamente establecido o pactado para entregar el activo antes del consumo de los beneficios económicos que del mismo se derivan, dicho valor se tratará como valor residual.

Las vidas útiles se asignarán de acuerdo con el periodo por el cual la entidad espere beneficiarse de cada uno de los activos. Una vez estimada la vida útil, se debe estimar también el valor residual a menos que se cumpla la condición planteada en el párrafo anterior.

Para efectos de cada cierre contable, la Entidad analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo material pueda estar deteriorado.

Si existen evidencias de deterioro, la Entidad analiza si efectivamente existe tal deterioro comparando el valor neto en libros del activo con su valor recuperable (como el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso).

Cuando el valor en libros exceda al valor recuperable, se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable, modificando los cargos futuros en concepto de amortización, de acuerdo con su nueva vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un elemento de propiedades, planta y equipo, la Entidad estima el valor recuperable del activo y lo reconoce en la cuenta de resultados, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en períodos anteriores, y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización.

En ningún caso la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

Un elemento de propiedades, planta y equipo no se clasificará como mantenido para la venta. En lugar de lo anterior, si un activo deja de ser utilizado, se evaluará su deterioro de valor. Tampoco cesará la depreciación por el hecho de que el activo esté cesante, o este listo para uso pero no se hayan iniciado actividades de producción relacionadas con él. Situaciones como estas también se considerarán indicios de deterioro de valor.

e) Activos intangibles

Los activos intangibles son medidos al costo menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro.

Los activos intangibles con vida definida se amortizan en su vida económica estimada, la cual no superará 10 años, a menos que se derive una vida útil superior de un documento o Norma Legal, y sólo son sometidos a pruebas de indicios de deterioro cuando existe un evento que así lo indique necesario.

La amortización se incluye como parte de los gastos operativos netos, en las cuentas de resultados.

No se considerará ningún activo intangible como de vida útil indefinida.

- **Amortización**

El valor sujeto a amortización está representado por el costo histórico del activo o el valor que lo sustituya, menos su valor residual.

La amortización de un activo intangible comienza cuando el activo está disponible para ser usado.

El método de amortización usado es el lineal y el cargo por amortización de cada período es reconocido como parte del estado de resultados.

Para reconocer la pérdida por deterioro, el valor en libros de los intangibles es reducido a través del uso de una cuenta de deterioro y la pérdida es reconocida en resultados.

f) Activos no financieros

Para mantener los activos no financieros contabilizados por un valor que no sea superior a su valor recuperable, es decir, que su valor en libros no exceda el valor por el que se puede recuperar a través de su utilización continua o de su venta, se evalúa en cada fecha de cierre de los estados financieros individuales o en cualquier momento que se presenten indicios, si existe evidencia de deterioro.

Si existen indicios se estima el valor recuperable del activo, el cual se mide al mayor entre el valor razonable del activo menos el costo de venderlo y el valor en uso; si el valor en libros excede el valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro.

La pérdida por deterioro del valor se reconoce inmediatamente en el estado de resultados.

Si se presenta un cambio en las estimaciones usadas para determinar el valor recuperable del activo desde que se reconoció la última pérdida por deterioro, se revierte en el estado de resultados la pérdida por deterioro que se había reconocido; el valor en libros del activo es aumentado a su valor recuperable, sin exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

g) Beneficios a los empleados

De acuerdo con la sección 28 del anexo 2 del Decreto 2420 del 2015, todas las formas de contraprestación concedidas por la Entidad a cambio de los servicios prestados por los empleados se registran como beneficios a empleados y se dividen en:

- **Beneficios a empleados corto plazo**

De acuerdo con las normas laborales colombianas, dichos beneficios corresponden a los salarios, primas legales y extralegales, vacaciones, cesantías y aportes parafiscales a entidades del estado que se cancelan antes de 12 meses siguientes al final del período sobre el que se informa. Dichos beneficios se acumulan por el sistema de causación con cargo a resultados. En la medida que se ejecuta la prestación del servicio.

Para pagos de participación en beneficios y de planes de incentivos, que vencen dentro del año, se reconoce el costo esperado como un pasivo realizando una estimación confiable de la obligación legal o implícita.

h) Provisiones

Son pasivos sobre los cuales existe una incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siempre que esta incertidumbre no afecte la fiabilidad de la medición.

Se reconocerán como provisiones las obligaciones que presenten una probabilidad de sacrificio económico mayor al 50%.

Se reconoce como provisión el valor que resulta de la mejor estimación del desembolso requerido para liquidar la obligación a la fecha de cierre de los estados financieros, midiéndolo al valor presente de los gastos esperados necesarios para liquidar la obligación usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación.

El aumento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

i) Ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se miden utilizando el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando la contraprestación se espera recibir en un período superior a un año, el valor razonable de la transacción es menor que la cantidad nominal de efectivo o equivalente de efectivo por recibir, por tanto se aplica el método del costo amortizado descontando los flujos a una tasa de mercado.

La diferencia entre el valor razonable y el valor nominal de la contraprestación es reconocida como ingresos por intereses durante el plazo otorgado de pago.

Los pagos anticipados recibidos para la prestación de servicios o para la entrega de bienes en períodos futuros, se reconocen como un pasivo no financiero por el valor razonable de la contraprestación recibida.

El pasivo reconocido es trasladado al ingreso en la medida en que se presta el servicio o se realiza la venta del bien; en cualquier caso, es trasladado al ingreso en su totalidad, cuando finaliza la obligación de entregar el bien o prestar el servicio, para el cual fue entregado el anticipo.

- **Venta de bienes**

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se transfieren los riesgos y ventajas de tipo significativo derivados de la propiedad de los bienes; no hay retención del control de los activos; el importe del ingreso puede medirse con fiabilidad; es probable la generación de beneficios económicos asociados; y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción, pueden medirse con fiabilidad.

Los ingresos originados por la venta de bienes se reconocen cuando se cumplan las condiciones anteriores, de acuerdo con lo términos de la negociación, independientemente de la fecha en que se elabora la factura.

Al final de cada período se registran como ingresos las ventas de bienes que aún no han sido facturados, basándose en experiencias del pasado, en términos de negociación firmes y/o en

información real disponible después del corte, pero antes de la emisión de la información financiera.

NOTA 4. IMPUESTOS

a) Impuestos sobre la renta

El gasto por impuestos sobre la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto se reconoce en el estado de resultados excepto en la parte que corresponde a partidas reconocidas en la cuenta de otro resultado integral en el patrimonio. En este caso el impuesto es también reconocido en dicha cuenta.

b) Impuesto corriente reconocido como pasivo

El impuesto corriente es la cantidad a pagar (recuperar) por el impuesto sobre la renta relativo a la ganancia (pérdida) fiscal del período corriente. Se reconoce como un pasivo en la medida en que no haya sido pagado; y como un activo si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe del gasto por esos períodos.

El gasto por impuesto sobre la renta corriente, se reconoce en el año, de acuerdo con la depuración efectuada entre la ganancia (pérdida) contable, para determinar la ganancia (pérdida) fiscal, multiplicada por la tarifa del impuesto sobre la renta del año corriente y conforme con lo establecido en las normas tributarias vigentes, o sobre un sistema de renta especial según la normatividad aplicable.

Su reconocimiento se efectúa mediante el registro de un gasto y un pasivo en las cuentas por pagar denominado impuesto sobre la renta por pagar.

En períodos intermedios se reconoce una estimación del impuesto sobre la renta corriente, con base en los cálculos de los resultados fiscales periódicos, por lo cual durante el año se maneja la cuenta del pasivo denominada provisión impuesto sobre la renta.

Los pasivos o activos por los impuestos corrientes del período y de períodos anteriores deben valorarse por el importe que se espere pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando las tasas de impuestos y las leyes fiscales vigentes o prácticamente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera, los que sean aplicables según las autoridades fiscales.

El impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre la base de las leyes tributarias vigentes en Colombia a la fecha de corte de los estados financieros.

La gerencia de la Compañía periódicamente evalúa posiciones tomadas en las declaraciones tributarias con respecto a situaciones en las cuales la regulación fiscal aplicable es sujeta a interpretación y establece provisiones cuando sea apropiado sobre la base de montos esperados a ser pagados a las autoridades tributarias.

La Entidad calcula la provisión del impuesto sobre la renta con base al mayor valor entre la renta líquida gravable y la renta presuntiva, es decir, 0.5% del patrimonio líquido del año gravable inmediatamente anterior, a una tarifa del 32%.

c) Impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran utilizando las tasas de impuestos esperadas para los períodos en que los activos se vayan a realizar o los pasivos se vayan a liquidar con base en las tasas y en las leyes vigentes o prácticamente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

Cuando hay distintas tasas de impuestos según los niveles de beneficios fiscales, los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran a las tasas conocidas para cada uno de los períodos futuros en los cuales se espera se revertirán las diferencias temporarias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos derivado de diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que se disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales se puedan cargar esas diferencias temporarias deducibles, aunque correspondan a diferencias temporarias deducibles relacionadas con inversiones en entidades subsidiarias, sucursales y asociadas, así como con participaciones en acuerdos conjuntos.

Se reconoce un pasivo de naturaleza fiscal por causa de cualquier diferencia temporal imponible, a menos que la diferencia haya surgido por el reconocimiento inicial de una plusvalía o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en el momento en que fue realizada no afectó ni a la ganancia contable ni a la ganancia (pérdida) fiscal, aunque corresponda a diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en entidades subsidiarias, sucursales y asociadas, o con participaciones en acuerdos conjuntos.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son compensados cuando existe un derecho legal para compensar impuestos diferidos corrientes contra pasivos por impuestos corrientes y cuando el impuesto diferido activo y pasivo se relaciona a impuestos gravados por la misma autoridad tributaria sobre una misma entidad o diferentes entidades cuando hay una intención para compensar los saldos sobre bases netas.

d) Compensación fiscal o tributaria

Se presentan por el valor neto los activos y pasivos a corto plazo (corrientes) por impuestos, cuando se tiene un derecho legalmente reconocido a compensar dichas partidas frente a la autoridad fiscal, y la intención de liquidar por el valor neto o a realizar el activo y a liquidar el pasivo de forma simultánea.

Se presentan por el neto los activos y pasivos por impuestos diferidos, cuando se tiene un derecho legalmente reconocido a compensar por activos y pasivos a corto plazo por impuestos, y los activos y los pasivos por impuestos diferidos se refieren a impuestos sobre beneficios gravados por la misma autoridad tributaria.

NOTA 5 DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

El valor razonable es el precio recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida).

El valor razonable es una medición basada en el mercado. Al medir el valor razonable, la Entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. Para medir el valor razonable, la Entidad determina en primer lugar el activo o pasivo concreto a medir; para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación, el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo y por último, las técnicas de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. A continuación se describen los niveles de la jerarquía del valor razonable y su aplicación a los activos y pasivos de la Entidad.

a) Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

El valor razonable de los activos y pasivos comercializados en el mercado activo está basado en los precios cotizados de mercado a la fecha del balance.

Un mercado es considerado activo si los precios cotizados se encuentran inmediata y regularmente disponibles desde una bolsa de valores, un agente, un corredor, un grupo de la industria, un servicio de precios o un regulador de valores, y si esos precios representan transacciones de mercado reales y que ocurren con regularidad en igualdad de condiciones.

El precio cotizado de mercado utilizado para los activos financieros de la Entidad es el precio de la oferta actual.

- b) Nivel 2: Entradas distintas a los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente o indirectamente.

Los valores razonables de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo son determinados por medio de técnicas de valorización.

Estas técnicas de valorización maximizan el uso de los datos observables de mercado, si están disponibles, y dependen lo menos posible de estimaciones específicas de la entidad. Si todas las entradas significativas para medir un instrumento al valor razonable son observables, el instrumento es incluido en el nivel 2.

Los valores razonables de los derivados incluidos en el nivel 2 incorporan varias entradas incluyendo la calidad crediticia de las contrapartes, los tipos de cambio de contado y al plazo, y las curvas de las tasas de interés.

Las técnicas de valoración de los demás instrumentos del nivel 2 podrían incluir modelos estándar de valorización basados en parámetros de mercado para las tasas de interés, curvas de rendimiento o tipos de cambio, cotizaciones o instrumentos similares de las contrapartes financieras, o el uso de transacciones equiparables en igualdad de condiciones y flujos de caja descontados.

- c) Nivel 3: Las entradas para el activo o pasivo no están basadas en datos observables de mercado.

Se utilizan técnicas específicas de valorización, tales como análisis del flujo de caja descontado, a fin de determinar el valor razonable de los instrumentos financieros restantes.

NOTA 6. DISPONIBLE

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	2020	2019
Caja general	0	602.796
Cajas menores	0	677.680
Cta. Cte. No. 084569995438 Banco Davivienda	75.876.653	10.527.250
Fondos de Inversion DAVIVIENDA Nro. 0607084500060133	59.308.214	242.546
TOTAL	135.184.868	12.050.272

Los saldos de las cuentas de efectivo representan las disponibilidades en caja y saldos en depósitos bancarios debidamente conciliados con el extracto, dejando partidas por cheques pendientes de cobro y otras partidas no relevantes.

NOTA 7. INVERSIONES

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Instrumentos financieros en Inversiones	2020	2019
Inversion Promotora Caffeto	175.000.000	70.000.000
Fideicomiso Proyecto Villanova Etapa 1	10.506.933	246.631.933
TOTAL	185.506.933	316.631.933

Corresponde a

(7.1) Inversión en Sociedad Promotora Caffeto, con el fin de desarrollar proyectos de Construcción.

(7.2) Inversión en proyecto Vivento el cual se desarrollara por parte de Grupo Inti

NOTA 8. CUENTAS POR COBRAR

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Cuentas por cobrar (instrumentos financieros)	2020	2019
Clientes	1.507.082	139.985.650
Cuentas corrientes comerciales (8.1)	19.225.592	46.297.522
Cuentas por cobrar a socios y accionistas	0	50.000
Anticipos y avances	2.929.737	54.157.001
Anticipo de impuestos y contribuciones o saldos a favor (8.2)	56.612.103	56.011.744
Cuentas por cobrar a trabajadores	5.150.000	0
Deudores varios (8.3)	88.993.727	0
Deudas de difícil cobro	13.926.724	13.926.724
Deterioro	-13.926.724	-13.926.724
TOTAL	174.418.241	296.501.917

Las cuentas por cobrar básicamente están conformadas por 4 rubros principales

8.1 Las cuentas corrientes comerciales representan préstamo realizado a la Sociedad Promotora caffeto para los proyectos de construcción.

8.2 Los anticipos de impuestos corresponden a saldo a retenciones

8.3 Aportes por legalizar proyecto villanova

NOTA 9. INVENTARIOS

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Inventarios	2020	2019
Terrenos (Proyecto Vivento)	25.608.338	0
Obras de construcción en curso (9.1)	2.556.658.386	286.713.376
TOTAL	2.582.266.724	286.713.376

9.1 Corresponde a los costos construcción en proyecto Villanova 1 (50%) participación.

NOTA 10. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Los activos fijos se reflejan a su costo Las depreciaciones y amortizaciones se aplicaran por el método de línea recta, según la vida útil asignada.

Propiedades planta y equipo		
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	2020	2019
Equipo de oficina	3.262.300	
Equipo de computación y comunicación	31.661.954	21.903.154
TOTAL	34.924.254	21.903.154
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	2020	2019
Equipo de computación y comunicación	-16.026.712	-14.414.546
TOTAL	-16.026.712	-14.414.546
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	18.897.542	7.488.608

NOTA 11. INTANGIBLES

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Intangibles	2020	2019
Marcas	3.517.316	3.517.316
Licencias	508.080	508.080
TOTAL	4.025.396	4.025.396

Corresponde a la licencia del programa contable Contapyme, y las marcas corresponden a inversión realizada por inti durante el año 2015.

NOTA 12. IMPUESTO DIFERIDO

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

El impuesto diferido se calculó de la siguiente manera.

DETERIORO	
NIIF	13,926,724.00
FISCAL	9,191,637.84
DIFERENCIA	4,735,086.16
TASA APLICABLE	34%
IMPUESTO DIFERIDO	1,609,929.00

NOTA 13. OTROS ACTIVOS

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

No presenta saldos

NOTA 14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN OBLIGACIONES FINANCIERAS	2020	2019
Tarjeta de Credito	592.761	707.574
CREDITO DAVIVIENDA	69.788.381	16.406.767
Otras obligaciones (14.1)	1.968.357.927	125.737.063
TOTAL	2.038.739.069	142.851.404

14.1 Otras obligaciones están representadas por préstamos de partículas a la sociedad, y el 50% del credito constructor que se tiene en el proyecto villanova

NOTA 15. CUENTAS POR PAGAR Y PROVEEDORES

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Instrumentos financieros en cuentas por pagar	2020	2019
Proveedores	0	10.981.402
Costos y gastos por pagar (15.1)	600.310.602	19.464.845
Deudas con accionistas o socios	30.164.922	28.116.250
Retención en la fuente	0	1.681.672
Retenciones y aportes de nómina	4.401.700	3.782.128
Acreedores varios	5.950.086	334.165.213
TOTAL	640.827.310	398.191.510

15.1 Acreedores varios corresponde a los valores entregados por los clientes del proyecto villanova (50% proyecto)

NOTA 16. IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Impuestos, gravámenes y tasas	2020	2019
De renta y complementarios	10.118.795	14.772.092
Impuesto sobre las ventas por pagar	11.665.081	13.450.299
De industria y comercio	1.232.399	2.771.000
TOTAL	23.016.275	30.993.391

GRUPO INTI S.A.S por el periodo gravable 2020, está sometida al impuesto de renta a una tarifa del 32%,

Con respecto al impuesto de Gravámenes Financieros del 4 por mil, será deducible el 50% sin relación de causalidad, los pagos por concepto de impuestos de industria y comercio, avisos, serán deducibles los efectivamente pagados en el año 2020 y los causados.

La empresa ha dado cumplimiento con la totalidad de las obligaciones tributarias y a la fecha desde su constitución no ha sido requerida ni sancionada por ninguna inexactitud u omisión de las obligaciones tributarias tanto formales como sustantivas de impuestos nacionales y municipales.

NOTA 17. OBLIGACIONES LABORALES

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Instrumentos financieros en obligaciones laborales	2020	2019
Salarios por pagar	0	12.618.100
Cesantías consolidadas	23.380.586	10.716.906
Intereses sobre cesantías	2.386.769	995.531
Vacaciones consolidadas	19.387.379	11.886.950
Instrumentos financieros en obligaciones laborales	0	5.779.040
TOTAL	45.154.734	41.996.527

Las obligaciones laborales son ajustadas con base en lo dispuesto por las normas laborales

NOTA 18. OTROS PASIVOS

Su composición a 31 de Diciembre de 2020 comparativa con 31 de Diciembre de 2019 es la siguiente:

Otros pasivos	2020	2019
Anticipo y avances recibidos	30.658.000	78.535.802
Ingresos recibidos para terceros	47.930.000	
TOTAL	78.588.000	78.535.802

Corresponde a anticipos clientes se encuentran pendientes de legalizar y retegarantia.

NOTA 19. PATRIMONIO

Capital social	2020	2019
Capital suscrito y pagado	100.000.000	100.000.000
Subtotal capital suscrito y pagado	100.000.000	100.000.000
Reservas	2020	2019
Reservas obligatorias	14.954.130	11.618.368
Subtotal	14.954.130	11.618.368
Adopción niif primera vez	2020	2019
Adopción niif primera vez	-1.713.504	-1.713.504
Subtotal	-1.713.504	-1.713.504
Resultado del ejercicio	2020	2019
Resultado del ejercicio	43.131.448	33.357.619
Subtotal	43.131.448	33.357.619
Resultados de ejercicios anteriores	2020	2019
Utilidades acumuladas	119.212.171	89.190.314
Subtotal	119.212.171	89.190.314
TOTAL PATRIMONIO	275.584.245	232.452.797

Durante el 2020, no se realizaron capitalizaciones ni reparto de utilidades.

A continuación se presenta el movimiento accionario según el registro de accionistas así:

MOVIMIENTO ACCIONARIO EN EL AÑO 2020	
Acciones en circulación inicial	100,000
más Acciones emitidas	0
menos acciones readquiridas	0
Total Acciones en circulación final	100,000

ESTADO DE RESULTADOS

Los valores que aparecen en los estados de resultados a 31 de Diciembre de 2020 comparativos con Diciembre de 2019 son los siguientes:

NOTA 20. VENTAS

INGRESOS	2020	2019
Construcción	0	220.251.941
Venta de Inmuebles	0	145.000.000
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	92.941.177	41.316.321
TOTAL	92.941.177	406.568.262

NOTA 21. COSTO

COSTO	2020	2019
Costos	0	169.078.532
Otros Costos	0	101.460.886
TOTAL	0	270.539.418

NOTA 22. GASTOS DE ADMINISTRACION

GASTOS ADMINISTRACION	2020	2019
Gastos de personal	42.691.362	54.508.485
Honorarios	9.591.549	17.090.405
Impuestos	0	1.156.710
Contribuciones y Afiliaciones	0	285.000
Servicios	102.853	5.327.000
Gastos legales	2.374.798	6.315.346
Mantenimiento y reparaciones	570.200	0
Gastos de viaje	0	57.961
Depreciaciones	780.880	1.369.686
Diversos	3.167.668	1.808.476
TOTAL	59.375.710	88.076.170

A continuación se detallan las partidas de Gastos Diversos de administración

GASTOS DIVERSOS ADMON	2020	2019
Gastos de Representacion	0	100.000
Elementos de aseo y cafetería	108.265	92.524
Utiles, papelería y fotocopias	590.311	186.674
Combustibles y lubricantes	0	0
Taxis y buses	197.250	956.270
Casino y restaurante	129.991	0
Parqueaderos	0	0
Otros	2.141.851	473.008
TOTAL	3.167.668	1.808.476

NOTA 23. GASTOS DE VENTAS

GASTOS DE VENTAS	2020	2019
Impuestos	0	2.408.639
Servicios	0	133.000
TOTAL	0	2.541.639

NOTA 24. INGRESOS NO OPERACIONALES

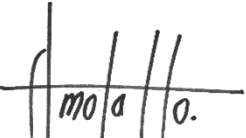
INGRESOS NO OPERACIONALES	2020	2019
Financieros	326.902	43.005
Diversos	1.052	1.543
Dividendos y participaciones	40.713.427	337.673
Ingresos Fudicia	34.250.774	11.946.649
TOTAL	75.292.156	12.328.870

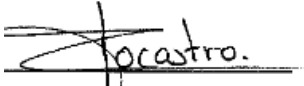
NOTA 25. GASTOS NO OPERACIONALES

GASTOS NO OPERACIONALES	2020	2019
Financieros	15.329.458	8.748.109
Gastos extraordinarios	2.274.824	866.000
Gastos diversos	372.493	881.619
Gastos Fudicia	37.630.604	1.246.559
TOTAL	55.607.380	11.742.287

NOTA 26. IMPUESTO RENTA Y CREE

IMPUESTO RENTA	2020	2019
Impuesto de renta y complementarios	10.118.795	12.640.000
Reversion Impuesto Diferido	0	1.562.579
TOTAL	10.118.795	14.202.579


ANDRES FELIPE MOTATO RAIGOSA
 Representante Legal


JAIME ORLANDO CASTRO GOMEZ
 Contador Público

**EL SUSCRITO CONTADOR
DE GRUPO INTI S.A.S
NIT 900.347.775-4**

CERTIFICA QUE:

El no escriturar el apartamento con la fecha de escritura 28 de febrero de 2021, según lo pactado inicialmente, implicó para Grupo Inti, unos costos, que se asumieron hasta que el inmueble se pudo vender nuevamente, la nueva fecha de venta para el Apartamento 206 del proyecto Villanova fue en noviembre 26 de 2021, fecha en la cual se realiza el registro ante la oficina de registros públicos, a continuación, se describen los costos en los que se incurrieron:

1. El valor total de Intereses que se causaron por no pagar a esa fecha, al banco el valor de \$110.000.000 que era el saldo pendiente por pagar del inmueble 206, es de \$ 9.593.966. Este valor se detalla a continuación, y se tiene en cuenta el factor de UVR, ya que el crédito constructor del proyecto Villanova con Grupo Inti y el banco Davivienda tiene pactado en dicho factor.

LIQUIDACION INTERESES Y SALDO EN UVR

Valor	Fecha Inicial	UVR	Fecha Liquidación
110,000,000	1/03/2021	276.4724	26/11/2021 287.8589

Saldo UVR	397,870
Tasa EA	6.12%
Tasa Nominal	5.95%

Mes	Días	UVR
Marzo	31	2,012
Abril	30	1,947
Mayo	31	2,012
Junio	30	1,947
Julio	31	2,012
Agosto	31	2,012
Septiembre	30	1,947
Octubre	31	2,012
Noviembre	26	1,688
TOTAL		17,591

Saldo Final	397,870	4,530,344
Intereses	17,591	5,063,622
TOTAL	415,460	9,593,966

2. Pago de Comisión de venta en el mes de octubre de 2020 \$ 125.000
3. Comisión cancelada a alianza fiduciaria por manejo del Fideicomiso Villanova \$ 1.741.000, este se calcula con base a las unidades por vender en cada mes

Mes	Valor Comisión	Apto por vender	% Comisión
Marzo	1,884,396	70	27,000
Abril	2,347,746	21	112,000
Mayo	2,347,746	16	147,000
Junio	1,081,146	12	90,000
Julio	1,134,696	10	113,000
Agosto	1,081,146	8	135,000
Septiembre	1,081,146	5	216,000
Octubre	1,081,146	3	360,000
Noviembre	1,081,146	2	541,000
Total			1,741,000

4. Los costos correspondientes a las cuotas de administración de los meses de Julio a Octubre 2021 corresponden a \$ 525.244

El total de costos en los que incurrió grupo inti por el desistimiento del Apartamento 206 es por valor de **\$ 11.985.210**

LIQUIDACION INTERESES Y SALDO EN UVR	9,593,966
COMISIONES - AREA VENTAS	125,000
COMISION FIDUCIARIA	1,741,000
CUOTAS DE ADMINISTRACION	525,244
TOTAL	11,985,210

Se aclara que no se tiene en cuenta el costo de oportunidad

El mismo se expide a solicitud de Grupo Inti SAS



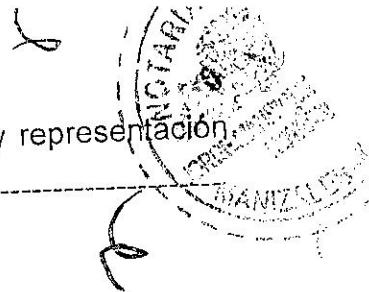
JOHN ALEXANDER RAMIREZ DIAZ
Contador Público
Ced. 75.092.153
T.P. 142332-T

ACTA DE COMPARECENCIA NÚMERO 288 DEL AÑO 2021

MANIFESTACIONES DEL NOTARIO(A):

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia a los **VEINTIOCHO (28)** días del mes de **JULIO** del año **DOS MIL VEINTIUNO (2021)** siendo las **2:00 p.m.**, y hasta las **3:00 p.m.**, Compareció al despacho de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a cargo del(a) Notario(a) Titular Doctor **JORGE MANRIQUE ANDRADE**, el(a) señor(a) **PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL CASTILLO**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número **36.751.301** expedida en Pasto, quien obra en nombre y representación, en su calidad de Suplente del Gerente la sociedad **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA NIT. 900.347.775-4**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, constituida por medio de la escritura pública número 1015 del 15 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 14 de mayo de 2012 bajo el número 62680 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica: **GRUPO EMPRESARIAL INTI LTDA**, posteriormente por Acta número 3 de Junta de Socios de Manizales del 30 de abril de 2012, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 14 de mayo de 2012 bajo el número 62681 del Libro IX, la sociedad se transformó y cambió su nombre por el de: **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA**, reformada posteriormente en varias oportunidades, calidad y circunstancias que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas; y obra también como apoderada especial del señor **LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número **75.095.639** expedida en Manizales, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, según poder especial, amplio y suficiente, debidamente autenticado, que se encuentra vigente, no ha sido revocado por ninguno de los medios legales, y quienes en el texto de este contrato se denominarán **EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, comparece provista de los siguientes documentos:

Copia del Contrato de promesa de compraventa, Certificado de existencia y representación de la sociedad y Poder especial; y manifestó: -----



MANIFESTACIONES DEL(LA) COMPARECIENTE:

PRIMERO: El(la) señor(a) **PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL CASTILLO**, identificada con la cédula de ciudadanía número **36.751.301** expedida en Pasto, quien obra en nombre y representación de la sociedad **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA NIT. 900.347.775-4, en su calidad de Suplente del Gerente;** y obra también en nombre y representación del señor **LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número **75.095.639** expedida en Manizales en **calidad de apoderada especial**, y quien(es) se denominara(n) **EL(OS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, viene a dar cumplimiento a lo estipulado en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado entre la sociedad **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA NIT. 900.347.775-4,** y el señor **LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ**, con el(a) señor(a) **ANCIZAR DAVILA RAMIREZ**, mayor de edad, identificado(a) con cedula de ciudadanía número **10.268.890** expedida en Manizales, quien actúa en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

SEGUNDO: El(los) inmueble(s) al que se refiere la promesa de contrato de compraventa es: **APARTAMENTO NÚMERO 206, QUE HACE PARTE INTEGRANTE DEL "EDIFICIO VILLANOVA" – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 8 NÚMERO 11-87, DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA – DEPARTAMENTO DE CALDAS.** Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **100-240324** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y la ficha catastral en mayor extensión No. **01010000000100670000000000.**

TERCERO: Que **LA PARTE VENDEDORA** deja constancia que estuvo presente en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, desde las 02:00 p.m. y hasta las 03:00 p.m. a fin de cumplir lo pactado en la cláusula **NOVENA** de la promesa de compraventa suscrita entre las partes. -----

ACTA COMPARECENCIA: \$13.782. RECONOCIMIENTO DOCUMENTO PRIVADO: \$2.017. RESOLUCIÓN 00536 DE 22 DE ENERO DE 2021 MODIFICADA POR LA

RESOLUCIÓN 00545 DE 25 DE ENERO DE 2021 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$3.002. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. -----

Para constancia se firma la presente acta a los VEINTIOCHO (28) día(s) del mes de JULIO del año DOS MIL VEINTIUNO (2021). -----


PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL CASTILLO

C.C. 36.751.301 EXPEDIDA EN PASTO

SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SOCIEDAD GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA NIT. 900.347.775-4, y APODERADA ESPECIAL DE LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ.



JORGE MANRIQUE ANDRADE
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE MANIZALES

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 18 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983

Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció

Paola Andrea Bastidas del Castillo quien

presentó su cédula 36751301 de Pasto

Y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él es suya, colocada en mi presencia.

En constancia se

firmó hoy

28 JUL. 2021

ELABORO: NANCY QUINTERO
REVISÓ: JORGE MANRIQUE ANDRADE



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: el señor **ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.764.587 expedida en Manizales, quien obra en nombre y representación, en su calidad de Gerente y Representante Legal, de la sociedad **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA NIT. 900.347.775-4**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, constituida por medio de la escritura pública número 1015 del 15 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 14 de mayo de 2012 bajo el número 00062680 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica: **GRUPO EMPRESARIAL INTI LTDA**, posteriormente por Acta número 0000003 de Junta de Socios de Manizales del 30 de abril de 2012, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 14 de mayo de 2012 bajo el número 00062681 del Libro IX, la sociedad se transformó y cambió su nombre por el de: **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA**, reformada posteriormente en varias oportunidades, calidad y circunstancias que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, documento que se protocoliza como parte integrante de la presente escritura, y el señor **LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 75.095.639 de Manizales, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y quien otorgó poder especial, amplio y suficiente a la señora **PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL CASTILLO**, mayor de edad con cédula de ciudadanía número 36.751.301 de Pasto para que me represente en mi nombre, y quienes en adelante y para los efectos del mismo se denominarán **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, y de la otra parte **HARRYSON DAVILA CALDERON**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s). 1.053.817.285 de Manizales, también mayor(es) de edad; de estado civil soltera sin unión marital de hecho y **ANCIZAR DAVILA RAMIREZ**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s). 10.268.890 de Manizales, también mayor(es) de edad; de estado civil casado con sociedad conyugal vigente obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en adelante para efectos de este contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por la otra parte, hemos convenido en celebrar este contrato de promesa de compraventa que se registrará por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** transfieren a título de venta real y enajenación perpetua a **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** y éste (a) (os) a su vez se obliga(n) a adquirir a título de compraventa y como cuerpo cierto el derecho de dominio y posesión plena que tiene y ejerce sobre el

siguiente inmueble **APARTAMENTO N° 206** que hace parte del Edificio "**VILLANOVA**", localizado en la Calle 8 No. 11-87 del Municipio de Villamaría – Departamento de Caldas, el Inmueble objeto de este contrato contará con un área bruta construida de cuarenta y nueve metros cuadrados (49 mts²), área que podrá aumentar o disminuir al adelantarse la construcción del edificio por procesos de obra, en todo caso las áreas netas definitivas serán señaladas en la escritura pública. El inmueble consta de las siguientes dependencias: dos (2) alcobas, un (1) baño, sala-comedor, cocina, y zona de ropa, cuyos linderos y matrícula inmobiliaria, serán descritos en la escritura de compraventa, de acuerdo a lo indicado en el correspondiente reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, la anterior descripción de cabida y linderos, el inmueble se promete en venta como Cuerpo Ciento y está ubicado en la Calle 8 No. 11-87 del Municipio de Villamaría – Departamento de Caldas, tiene folio de MATRÍCULA INMOBILIARIA DE MAYOR EXTENSIÓN No. 100-33308. **PARÁGRAFO SEGUNDO. ACCESORIOS Y ACABADOS.** El inmueble prometido en venta posee las siguientes especificaciones Técnicas: **CIMENTACION:** sistema de pilotes y vigas para la losa de cimentación superficial. **ESTRUCTURA:** diseñada de acuerdo a la NSR-2010 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente, en sistema estructural de muros; la estructura está construida con muros de concreto vaciado y entrepisos en concreto. **INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:** Las redes de abastecimiento de agua fría serán construidas con tubería tipo PVC, y las redes de agua caliente serán construidas con tubería tipo CPVC. **INSTALACIONES ELECTRICAS:** Convencionales aprobadas por CHEC. **CITÓFONO:** se deja una salida por apartamento. La citofonía conecta los apartamentos con la portería o puerta principal de Lobby. **INSTALACIONES DE GAS NATURAL:** contarán con el servicio de suministro del gas natural para la estufa y se dejará un punto para el calentador de agua. **PISOS:** losa en concreto, **ENCHAPES:** Cerámica o equivalente, en un baño, sólo se enchapará el piso de un baño y el área de la ducha a una altura de 1,8m. **PUERTAS:** una en la entrada Principal metálica con Chapa de acero inoxidable y la otra para el baño en aglomerado madera con cerradura tipo pomo o equivalente. **VENTANAS:** Aluminio o equivalente en vidrio claro nacional y alfajía. **PASAMANOS:** Metálico o equivalente. **APARATOS SANITARIOS:** Sanitario y Lavamanos (únicamente en un baño) color blanco. La grifería sanitaria es de calidad nacional o equivalente. **EQUIPOS DE COCINA:** MESÓN en acero inoxidable 1.50ml, tiene empotrados lavaplatos con escurridor y estufa a gas de 4 hornillas. Mueble bajo de cocina: mueble en madecor de 15 mm. Zona de ropas: **LAVADERO** plástico o equivalente. **ACABADO DE MUROS INTERIORES:** Argastuco **CIELOS RASOS:** en concreto. **ZONAS COMUNES INTERIORES:** **PISOS:** Cerámica o equivalente en pasillos, en zonas duras se tendrá concreto vaciado, losetas de concreto o similar. En zonas blandas se tendrá prado o similar. Las escalas del punto fijo serán con pasos y muros en concreto o equivalente. **PINTURA:** Graniplast o equivalente. **INSTALACIONES ELECTRICAS:** Iluminación automática en los pasillos, activada por movimiento. En las demás zonas, se tendrá iluminación convencional. **ZONAS COMUNES EXTERIORES:**

programa Mi Casa Ya otorgado por el Gobierno Nacional el cual el **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tramitará ante la entidad Bancaria en la que decida obtener el crédito hipotecario. Parágrafo: **EL PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** asume el valor del subsidio independientemente si es beneficiario o no, todas estas sumas de dinero debidamente recaudadas a través del encargo fiduciario número 10047005585 y así completar el 100% del valor de la cuota inicial, el saldo final, es decir la suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS MTC (\$83.665.910.00)**, serán cancelados con el producto de un crédito hipotecario que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, adelantará ante la entidad que estime conveniente, el cual deberá tramitarse con antelación a la fecha aquí indicada para suscribir la escritura pública de venta. **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** autorizará expresamente al banco que le otorgue el crédito para que el producto de este sea desembolsado directamente a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** o para que sea aplicado a la liberación del gravamen hipotecario constituido por este último en mayor extensión si el Banco que otorga el crédito a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** es el mismo que financió la construcción del edificio. **PARÁGRAFO PRIMERO. LOS PROMITENTES VENDEDORES**, podrá otorgar plazos adicionales a las partidas que conforman la forma de pago. Si **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, hicieran uso de los plazos descritos anteriormente cobrarán a partir de la fecha límite de pago estipulado al **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, un interés equivalente al interés bancario corriente vigente por cada mes vencido fracción sobre el pago o abono en mora según plazos adicionales. **PARÁGRAFO SEGUNDO. LOS PROMITENTES VENDEDORES**, advierte a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, que la responsabilidad del pago del inmueble a través de cesantías o créditos de largo plazo o cualquier otra forma de pago es exclusivamente de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, que las gestiones que hagan **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, para el cobro de cesantías y aprobación del crédito son sólo de medio y no de resultados. Por lo anterior, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, no se responsabilizan por el cobro de las diferentes partidas que componen la forma de pago descrita en esta cláusula. **PARÁGRAFO TERCERO. Los abonos o pagos** deben efectuarse mediante consignación o cheque de Gerencia, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, "NO" se hacen responsable por dineros entregados en efectivo a ningún funcionario de la Empresa. **PARÁGRAFO CUARTO. Cualquier retraso en la fecha de pago de alguna de las cuotas establecidas en la CLAUSULA CUARTA**, generarán para **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, y a favor de **LOS PROMITENTE VENDEDORES**, el pago de intereses mensuales moratorios equivalentes a una y media veces del bancario corriente que certifique la Superintendencia Bancaria sin que ello implique prórroga alguna a los términos de esta promesa. **PARAGRAFO QUINTO. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días**, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** podrán declarar resuelto este contrato por incumplimiento. **PARAGRAFO SEXTO. Los pagos que haga EL (LOS)**

PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) al **PROMITENTE VENDEDOR**, serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga pendiente de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** En el evento de haberse entregado la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento a favor de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, se cobrarán intereses a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega del inmueble, y hasta el día que se efectuó el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, pagarán a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de manera anticipada intereses del 1% mensual sobre la suma adeudada, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del **VENDEDOR**. **PARÁGRAFO OCTAVO:** si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente documento **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se negare a firmar la escritura pública, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se les requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la escritura, se considerará como causal de desistimiento y se causará a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, una sanción equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble, la cual será descontada de los recursos aportados por estos a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, igual sanción se causará y pagará a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, en el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no soliciten ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, del turno de ingreso a registro; en todo caso **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desde ya autoriza a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante Notaria y Oficina de Registro correspondiente y para ello, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, informarán a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el total de los gastos en que incurrió con ocasión de dichos trámites, los cuales deberá cancelar de acuerdo con las instrucciones de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, cinco (5) días hábiles antes de la firma de la escritura pública; una vez terminada la gestión de la referida escritura, entregará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos. En todo caso, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece a suscribir la escritura pública, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, deberá pagar a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, una sanción equivalente al diez (10%) del valor del inmueble. El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde ahora autoriza

y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, sea prueba plena del monto de la obligación. **PARAGRAFO NOVENO:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) expresamente a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** para que por cuenta de aquellos reciba el Subsidio Familiar de Vivienda, con el fin de que esta suma sea aplicada a la cuota inicial de la vivienda. **PARÁGRAFO DECIMO:** En caso de incumplimiento en la cancelación de las cuotas pactadas o de mora en los términos aquí acordados, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancelará(n) a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** intereses moratorios sobre saldos a las tasas máximas permitidas por la Ley según el Artículo 884 del Código de Comercio sin significar la ampliación de los plazos convenidos. **PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO SANCIONES:** Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, están la obligación de restituirlo a la MI CASA YA, entidad que se lo otorgó, si está incurso en las causales de sanción señaladas en la Ley 3ª de 1.991 modificada por la ley 1537 de 2.012 y demás normas concordantes. **PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO: EVENTOS PARA LA RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO:** Igualmente el señor(a) HARRYSON DAVILA CALDERON C.C- 1.053.817.285 de Manizales y ANCIAR DAVILA RAMIREZ 10.268.890 de Manizales, Se obliga a restituir el Subsidio Familiar de Vivienda al programa MI CASA YA, en cualquiera de cada uno de los siguientes eventos: cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo certificado por la autoridad competente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1537 de 2.012 artículo 21. En los eventos en que se compruebe que dicho hogar haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403A de la Ley 599 de 2000. **DERECHO DE PREFERENCIA:** Una vez vencido el plazo establecido en el artículo 21 de la ley 1537 de 2.012, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO DECIMO TERCERO: RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO: En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta ahorro programado para la vivienda, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del subsidio ya se hubiese entregado al vendedor para los efectos de la adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista el artículo 59 del Decreto 2190 del 12 de Junio de 2009 en cuyo caso el valor de restitución será en pesos constantes, que equivale al valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), entre la fecha de recibo del Subsidio y la restitución, según se indica en el artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de Junio de 2009. **PARÁGRAFO DECIMO CUARTO: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR LA VIVIENDA:** La Vivienda adquirida o construida con el Subsidio Familiar de Vivienda, estará sujeta a la prohibición de enajenarse durante los diez (10) años siguientes contados a partir de la fecha de su transferencia, salvo cuando el beneficiario que deseara enajenarla restituya el Subsidio recibido, en valor constante a la fecha de restitución. Todo lo anterior sin perjuicio de las enajenaciones que pudieren autorizarse de acuerdo a lo señalado en el artículo 63 y los artículos concordantes del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y la constitución de Patrimonio Inembargable de Familia. **QUINTA:** Para el caso de incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones a cargo de las partes, de conformidad con lo previsto en este contrato, las partes convienen fijar como pena o multa a título de indemnización, el diez por ciento (10%) del precio total de Contrato de Promesa de Compraventa, así en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones generadas en este contrato, la parte que hubiere cumplido o hubiere estado dispuesta a hacerlo, podrá declarar resuelto este contrato, de pleno derecho, esto es, sin intervención judicial y hacer efectiva la pena aquí estipulada, la cual, en el caso de incumplimiento por parte del **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** será deducido directamente por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de las sumas recibidas a cuenta del precio de este contrato. Todo lo anterior sin que se extinga la obligación principal la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada puede escoger entre la exigencia de que la otra cumpla, o la resolución del contrato por la vía ordinaria con indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Se exceptúa el caso en el cual, por razones ajenas a la voluntad de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, tales como fuerza mayor o caso fortuito, o condiciones adversas del mercado, condiciones climáticas que puedan retrasar la construcción lo que le impida a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, continuar con el proyecto; en cuyo caso, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, tendrá la obligación de devolver la totalidad de los dineros recibidos de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, sin que le corresponda asumir el impuesto del cuatro por mil o pagar intereses por las sumas que había recibido, ni la **CLAUSULA PENAL**. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para retener y compensar los mencionados valores de la suma

Fachada: Muros en concreto vaciado pintados con Graniplast. **CUBIERTA:** La cubierta es en fibrocemento o equivalente. **INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Se tendrá iluminación vertical con lámparas sobre tubo metálico de 2" de diámetro o similar en algunas zonas comunes de exteriores. **CERRAMIENTO:** Poste de concreto o metálico, con malla. **PORTERÍA:** pisos en cerámica y pintura en vinilo. **SALÓN SOCIAL:** Piso en cerámica, paredes en Vinilo, **PARQUEADERO:** Piso en asfalto. Aparatos especiales. 1 Ascensor: para pasajeros, capacidad de ocho (8) personas **PLANTA ELÉCTRICA:** planta eléctrica manual para zonas comunes. **TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA BAJO** según especificaciones de diseño hidrosanitario. **PUERTA DE ACCESO VEHICULAR** metálica color aluminio. **SHUT DE BASURA:** en fibra de vidrio o equivalente. **ESCALERAS PROTEGIDAS:** En cumplimiento del Título J de la NSR 2010, que establece los requisitos de protección contra incendios en edificaciones; la Torre tiene una escalera protegida contra incendio con muros perimetrales en concreto y puertas cortafuego con sistema anti pánico.

PARÁGRAFO TERCERO. El inmueble prometido en venta, estará dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, debidamente conectados a la red principal dispuesta por los prestadores de servicios públicos. **PARÁGRAFO CUARTO. LOS PROMITENTES VENDEDORES** podrán hacer cambios en especificaciones y marcas de materiales sin desmejorar la calidad por razones de disponibilidad en el mercado y de conveniencia técnica o estética. Así mismo, podrá modificar la disposición en el inmueble de los elementos arquitectónicos y aparatos como son puertas, ventanas, muebles, mochetas, buitrones aparatos eléctricos, aparatos sanitarios, etc. con el fin de mejorar, a criterio de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, la funcionabilidad del inmueble prometido en venta, y podrá hacer variaciones de tipo estructural por razones de eficiencia en el diseño o por las condiciones del terreno, de acuerdo con las recomendaciones del ingeniero calculista, sin modificar el área construida prometida en venta del inmueble objeto de este contrato o cuando sean consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la Secretaria de Planeación e Infraestructura del municipio de Villamaria (Caldas) entidad competente en la expedición de la licencia de construcción. **PARÁGRAFO QUINTO: LOS PROMITENTES VENDEDORES**, se reservan el derecho de modificar la distribución urbanística del proyecto, a modificar el número de unidades de viviendas, e igualmente se reserva el derecho de modificar su tipología, pero siempre ajustado a las normas urbanísticas vigentes, el promitente vendedor podrá realizar modificación a la licencias de urbanismo y construcción si así lo requiere y queda mediante este documento estipulado que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, autoriza y está de acuerdo si resultase algún cambio o modificación de lo mencionado en el presente párrafo y autoriza a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de manera expresa para que dichos cambios se informen a la Fiduciaria y se realice otro si al contrato de Fiducia por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** sin necesidad de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** envíen carta de autorización a la fiduciaria ya que queda mediante la presente firma de la promesa autorizada a los cambios que proponga **LOS PROMITENTES**

VENEDORES. SEGUNDA: El inmueble prometido en venta hace parte del proyecto VILLANOVA, distribuido así: una primera etapa de una torre de 12 pisos y se proyecta una segunda etapa. Las Zonas comunales para el proyecto son portería-lobby con baño, salón social con baño y cocineta, parqueaderos comunales y privados descubiertos, zonas verdes y juego infantil, zonas que perecerán a las dos etapas y se entregaran culminadas las dos etapas **PARAGRAFO PRIMERO LOS PROMITENTES VENEDORES** se obligan únicamente con los elementos de diseño que se estipulan en las licencias y conforme a la etapa que se desarrolle. **PARAGRAFO SEGUNDO-** En caso de que **LOS PROMITENTES VENEDORES** decidan hacer un apartamento modelo, por tratarse de una construcción temporal podrá construirse con materiales diferentes a los que llevará el inmueble prometido en venta, siendo el modelo simplemente indicativo de las áreas y tipos de acabados a utilizar en el proyecto, pero siempre prevalecerán las especificaciones estipuladas en la Promesa de Compraventa. **TERCERA: TRADICIÓN:** Lote de terreno con área de 1369,78 m2 sobre el cual se constituirá el proyecto VILLANOVA, y que la titularidad del lote recae sobre la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA como administradora y vocera del proyecto VILLANOVA, mediante PATRIMONIO AUTONOMO el cual se hizo mediante la escritura pública número 8721 de fecha 28 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaria Segunda de Manizales, predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-39608. **PARAGRAFO PRIMERO:** Este lote pertenece a la primera etapa del PROYECTO VILLANOVA. **PARAGRAFO SEGUNDO: PERMISO DE VENTAS** Que en la oficina de planeación de Villamaria (Caldas) se radica el permiso de ventas para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del proyecto VILLANOVA, el cual hace parte integrante del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, permiso con resolución u oficio número: Rad 864. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES),** El precio total del inmueble es por la suma de **CIEN VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$120.000.000.00)** que **EL(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(ES),** pagarán de la siguiente forma: -----

DETALLE DE PAGOS				
Nº	FECHA	MONTA	DESCRIPCION	CONCEPTO
1	07/09/2020	\$ 1.000.000	UN MILLON DE PESOS MTC	CUOTA INICIAL
2	30/10/2020	\$ 9.000.000	NUEVE MILLONES DE PESOS MTC	CESANTIAS PROTECCIÓN
3	28/02/2021	\$ 26.334.090	VEINTE Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVENTA PESOS MTC	SFV MI CASA YA
4	28/02/2021	\$ 83.665.910	OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS MTC	CREDITO HIPOTECARIO
TOTAL		\$ 120.000.000		

Se aclara que la suma de **VEINTE Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVENTA PESOS MCTE (\$26.334.090.00)** por concepto de subsidio de vivienda otorgado por el

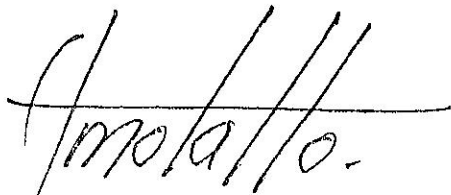
que hubiesen entregado. **SEXTA: CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA:** De conformidad con el artículo 60 de la Ley 9a. de 1989 y el artículo 38 de la Ley 3a. de 1991, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** constituye(n) sobre el inmueble objeto del presente contrato, patrimonio de familia inembargable a favor de el(ellos) mismos y de los hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener, en los términos establecidos en el artículo 2o. de la Ley 91 de 1936, siendo por tanto inembargable dicho inmueble. **SEPTIMA: LIBERTAD:** **LOS PROMITENTES VENDEDORES** manifiestan que el inmueble que promete vender se halla libre de toda clase de gravámenes, limitaciones de dominio, condiciones resolutorias, e hipotecas. En todo caso, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** saldrán al saneamiento en los casos previstos por la ley. **OCTAVA: CONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PAGO DE DERECHOS:** **LOS PROMITENTES VENDEDORES** entregarán instalados y en funcionamiento los servicios de acueducto, alcantarillado y energía cancelado el valor de los derechos de dichas instalaciones y conexiones de acuerdo a las exigencias de las Entidades Competentes. En caso de que por cualquier motivo y con posterioridad a la fecha de entrega del inmueble las Entidades Competentes efectuaren un reajuste de derechos en relación con estas instalaciones y conexiones de servicios públicos **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá por su propia cuenta el pago de dicho reajuste. Los impuestos, contribuciones y gravámenes municipales, departamentales y nacionales que se causaren con posterioridad a la firma de la Escritura Pública de Compraventa, serán por cuenta de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. Así mismo, serán de cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las nuevas contribuciones que por cualquier concepto decreten el Municipio. **PARAGRAFO PRIMERO** Los derechos de matrícula de conexión de Gas Natural **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR** los cancelará a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, ya que el prominente vendedor realizó contrato general con EFIGAS, donde se incluyeron dichos derechos de conexión, para cada inmueble, los cuales son a cargo del **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR**, este valor deberá ser cancelado a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** un mes antes de la fecha de escrituración del inmueble. **NOVENA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA:** Las partes contratantes se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa la cual perfeccionará el presente contrato a más tardar el día 28 del mes de febrero de 2021 en la Notaría Segunda de Manizales, a las 2 pm. En el evento de que no se efectúe dicho acto en la fecha indicada, para el otorgamiento de la Escritura, de antemano las partes señalan como fecha para la firma de la Escritura Pública de compraventa el día 28 de marzo de 2021 en la misma notaría y en la hora ya indicada. Sin perjuicio de que antes de la fecha indicada para el otorgamiento de la escritura **LOS PROMETIENTES** de común acuerdo decidan otorgar el instrumento, para lo cual presentarán ante el Notario los respectivos documentos de identificación y los certificados de paz y salvo que se exigen para el otorgamiento de la Escritura. **DECIMA: GASTOS:** Los gastos de estudios de créditos, estudio de títulos y avalúos serán de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR** Los gastos notariales originados

por la Escritura de Compraventa serán sufragados de por mitad entre **LOS PROMITENTES VENDEDORES** y **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, exceptuando la constitución de hipoteca que estará a cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**; los gastos que se originen por la boleta fiscal y el registro de la Escritura de Compraventa y por la constitución, boleta fiscal, registro y posterior cancelación de la hipoteca serán cubiertos en su totalidad por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Serán por cuenta de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el impuesto de timbre y los gastos de autenticación de firma de esta promesa de Compraventa, así como los gastos de papelería, el Certificado de Tradición, las estampillas. **DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** **LOS PROMITENTES VENDEDORES** entregarán el inmueble materia de este contrato a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** previo el trámite de registro de la Escritura Pública y el pago total del precio del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega del inmueble objeto de este contrato se hará constar en un acta suscrita por las partes. **DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desistieren unilateralmente del negocio o incumplieren en todo o en parte con las obligaciones del pago del precio, o de la presentación correcta de la documentación o no suscribiere(n) la Escritura Pública de compraventa en la fecha estipulada, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** no están obligados a enajenar el inmueble a que este contrato se refiere, quedando con derecho a disponer de él libremente, sin necesidad de procedimiento judicial o requerimiento alguno, lo mismo que si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presentare(n) dentro del plazo fijado la documentación que le exige la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, o incumplieren las obligaciones derivadas de este contrato. Al incurrir en lo previsto en esta cláusula **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, perderán en favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** una suma equivalente a lo estipulado en la cláusula QUINTA y parágrafos de la presente promesa de venta, que se deducirá de los dineros por él (ellos) entregados a título de arras o a buena cuenta del precio, como indemnización de perjuicios por el incumplimiento en lo pactado. Igualmente, en el evento de que **LOS PROMITENTES VENDEDORES** incumplieren su obligación de enajenar el inmueble objeto de esta promesa, se obliga a pagar a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una indemnización por perjuicios igualmente equivalente, exceptuando los casos de fuerza mayor donde **LOS PROMITENTES VENDEDORES** por razones ajenas haya aplazado dicha enajenación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La devolución del saldo que resultare a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo harán **LOS PROMITENTES VENDEDORES** en un plazo de sesenta (60) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se declare por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** el incumplimiento. **DÉCIMA TERCERA: PAGO DE IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS:** Una vez otorgada la Escritura Pública **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, tendrán a su cargo los siguientes gastos: a) Impuesto Predial y Complementarios. b) Contribuciones por concepto de Valorización Municipal. c)

Cuentas por concepto de energía, acueducto, alcantarillado y otros servicios municipales. DECIMA CUARTA: GARANTÍAS: LOS PROMITENTES VENDEDORES como constructora del inmueble de que hace referencia este contrato además de las obligaciones estipuladas en el artículo 1880 del Código Civil, otorga la siguiente garantía específica. A) Dentro de los tres meses siguientes al recibo del inmueble, el "funcionamiento" de instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, y desagües, cerraduras de puertas y ventanas, goteras y filtraciones de ventanas, siempre y cuando dichas instalaciones u objetos no hayan sido manipulados o alterados previamente y/o hayan tenido un uso indebido, ni cuando el propietario haya realizado modificaciones en el inmueble. De ser así, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se exonera de responsabilidad por los daños causados. B) Transfiere a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** las garantías que otorguen los fabricantes de Productos Nacionales en Colombia. Esta Cláusula no contempla los resultados por usos indebidos y/o mal manejo. DECIMA QUINTA: Las promesas anteriores a la firma de esta escritura quedan sin efecto o validez alguna y desistimos de lo efectos jurídicos que esa promesa tuviese de manera retroactiva a esta. DECIMA SEXTA: se ratifica que los Fideicomitentes constituyentes o gerentes del proyecto son GRUPO INTI SAS Y LEILCEL LOPEZ LOPEZ, quienes aceptaron la Cesión del contrato denominado FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLANOVA**. DECIMA SEPTIMA: DIRECCIÓN: Para todos los efectos contractuales **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** consigna(n) su dirección que es Calle Calle 10 No. 8-07 Manzales Celular: 312-2326574 y 3117647670, donde deberá(n) enviársele(s) las comunicaciones escritas a que hubiere lugar, en caso de algún cambio en las direcciones se deberá notificar por medio escrito de dicho cambio, LA PARTE que realice el cambio.

Para constancia se firma el presente contrato en la ciudad de Manizales a los 09 días del mes de octubre del año 2020.

LOS PROMITENTES VENDEDORES



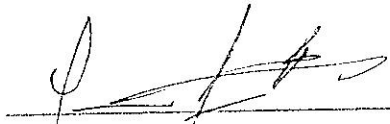
ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA

C.C. 1.053.764.587 expedida en Manizales

REPRESENTANTE LEGAL GRUPO INTI

Carrera 21 No 63 17 Barrio la Rambla
Teléfono: 8853045- 3117474088
Manizales - Caldas - Colombia

Apoderada de Leilcel López López

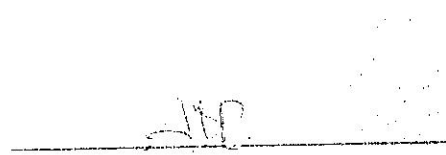


PAULA ANDREA BASTIDAS DEL C
C.C. 36.751.301 expedida en Pasto

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)



HARRYSON DAVILA CALDERON
CC: 1.053.817.285 de Manizales



ANCIZAR DAVILA RAMIREZ
CC: 10.268.690 de Manizales

AÑO	MES	Nombre Concepto	Suma de Valor (+/-)		INGRESO BRUTO	DESCUENTOS	INGRESO NETO
2020	ENERO	DESCUENTO CONVENCION COLECTIVA	-	4.811		\$ 4.811,00	
2020	ENERO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	48.600		\$ 48.600,00	
2020	ENERO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	48.600		\$ 48.600,00	
2020	ENERO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST	214.717		\$ 214.717,00		
2020	ENERO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2020	ENERO	INTERESES DE CESANTIA	174.212		\$ 174.212,00		
2020	ENERO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2020	ENERO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO	-	11.076		\$ 11.076,00	
2020	ENERO	PRESTAMO EMERGENTE FONDO DE EMPLEADOS	-	55.488		\$ 55.488,00	
2020	ENERO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	75.828		\$ 75.828,00	
2020	ENERO	RECARGO NOCTURNO	167.063		\$ 167.063,00		
2020	ENERO	SALARIO DESTAJO	831.342		\$ 831.342,00		
2020	ENERO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2020	ENERO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE	113.932		\$ 113.932,00		
	Total ENERO		1.072.319		\$ 1.501.266,00	\$ 428.947,00	\$ 1.072.319,00
2020	FEBRERO	AUXILIO CONVENCIONAL EDUCATIVO HIJOS	56.236		\$ 56.236,00		
2020	FEBRERO	COMPLEMENTO MIN. RECARGO NOCT	4.452		\$ 4.452,00		
2020	FEBRERO	COMPLEMENTO AL MINIMO	14.841		\$ 14.841,00		
2020	FEBRERO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	50.200		\$ 50.200,00	
2020	FEBRERO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	50.200		\$ 50.200,00	
2020	FEBRERO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST	159.009		\$ 159.009,00		
2020	FEBRERO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2020	FEBRERO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2020	FEBRERO	PERMISO REMUNERADO	29.244		\$ 29.244,00		
2020	FEBRERO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO	-	11.076		\$ 11.076,00	
2020	FEBRERO	PRESTAMO EMERGENTE FONDO DE	-	55.488		\$ 55.488,00	
2020	FEBRERO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	75.828		\$ 75.828,00	

2020	FEBRERO	RECARGO FESTIVO		57.218	\$ 57.218,00		
2020	FEBRERO	RECARGO NOCTURNO		79.910	\$ 79.910,00		
2020	FEBRERO	SALARIO DESTAJOS		909.598	\$ 909.598,00		
2020	FEBRERO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2020	FEBRERO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		113.932	\$ 113.932,00		
	Total FEBRERO			997.104	\$ 1.424.440,00	\$ 427.336,00	\$ 997.104,00
2020	MARZO	COMPLEMENTO AL MINIMO		46.254	\$ 46.254,00		
2020	MARZO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	46.700		\$ 46.700,00	
2020	MARZO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	46.700		\$ 46.700,00	
2020	MARZO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		145.045	\$ 145.045,00		
2020	MARZO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2020	MARZO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2020	MARZO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO	-	11.076		\$ 11.076,00	
2020	MARZO	PRESTAMO EMERGENTE FONDO DE	-	55.488		\$ 55.488,00	
2020	MARZO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	75.828		\$ 75.828,00	
2020	MARZO	RECARGO NOCTURNO		105.685	\$ 105.685,00		
2020	MARZO	SALARIO DESTAJOS		870.267	\$ 870.267,00		
2020	MARZO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2020	MARZO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		113.932	\$ 113.932,00		
	Total			860.847	\$ 1.281.183,00	\$ 420.336,00	\$ 860.847,00
2020	ABRIL	DESCUENTO PENSION - AFP	-	57.000		\$ 57.000,00	
2020	ABRIL	DESCUENTO SALUD - EPS	-	58.200		\$ 58.200,00	
2020	ABRIL	DESTAJOS X O PRODUCCION		29.243	\$ 29.243,00		
2020	ABRIL	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	39.299		\$ 39.299,00	
2020	ABRIL	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	102.986		\$ 102.986,00	
2020	ABRIL	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	13.449		\$ 13.449,00	
2020	ABRIL	PRESTAMO EMERGENTE FONDO DE EMPLEADOS	-	67.378		\$ 67.378,00	
2020	ABRIL	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	92.077		\$ 92.077,00	

2020	ABRIL	PRIMA DE VACACIONES		592.180	\$ 592.180,00		
2020	ABRIL	REAJUSTE DESCUENTO PENSION		47.000	\$ 47.000,00		
2020	ABRIL	SINTRAVERLON	-	9.714		\$ 9.714,00	
2020	ABRIL	VACACIONES EN TIEMPO		1.283.016	\$ 1.283.016,00		
	Total ABRIL			1.511.336	\$ 1.951.439,00	\$ 440.103,00	\$ 1.511.336,00
2020	MAYO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	6.200		\$ 6.200,00	
2020	MAYO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	32.800		\$ 32.800,00	
2020	MAYO	DESTAJO X 0 PRODUCCION		818.816	\$ 818.816,00		
2020	MAYO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2020	MAYO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	11.076		\$ 11.076,00	
2020	MAYO	PRESTAMO EMERGENTE FONDO DE EMPLEADOS	-	55.488		\$ 55.488,00	
2020	MAYO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	75.828		\$ 75.828,00	
2020	MAYO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
	Total MAYO			597.060	\$ 818.816,00	\$ 221.756,00	\$ 597.060,00
2020	JUNIO	BONIFICACION CONSTITUTIVA DE SALARIO		18.690	\$ 18.690,00		
2020	JUNIO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	36.700		\$ 36.700,00	
2020	JUNIO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	36.700		\$ 36.700,00	
2020	JUNIO	DESTAJO X 0 PRODUCCION		380.165	\$ 380.165,00		
2020	JUNIO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		111.282	\$ 111.282,00		
2020	JUNIO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2020	JUNIO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	108.135		\$ 108.135,00	
2020	JUNIO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	16.975		\$ 16.975,00	
2020	JUNIO	PRESTAMO EMERGENTE FONDO DE EMPLEADOS	-	55.488		\$ 55.488,00	
2020	JUNIO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	75.828		\$ 75.828,00	
2020	JUNIO	PRIMA DE VACACIONES		21.933	\$ 21.933,00		
2020	JUNIO	PRIMA LEGAL		664.175	\$ 664.175,00		
2020	JUNIO	RECARGO NOCTURNO		8.817	\$ 8.817,00		

2020	JUNIO	SALARIO DESTAJOS		385.559	\$ 385.559,00		
2020	JUNIO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2020	JUNIO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		56.966	\$ 56.966,00		
2020	JUNIO	VACACIONES EN TIEMPO		36.795	\$ 36.795,00		
	Total JUNIO			1.314.192	\$ 1.684.382,00	\$ 370.190,00	\$ 1.314.192,00
2020	JULIO	BONIFICACION CONSTITUTIVA DE SALARIO		64.537	\$ 64.537,00		
2020	JULIO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	59.000		\$ 59.000,00	
2020	JULIO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	59.000		\$ 59.000,00	
2020	JULIO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		307.839	\$ 307.839,00		
2020	JULIO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	40.455		\$ 40.455,00	
2020	JULIO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	216.270		\$ 216.270,00	
2020	JULIO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	14.425		\$ 14.425,00	
2020	JULIO	PRESTAMO EMERGENTE FONDO DE EMPLEADOS	-	69.360		\$ 69.360,00	
2020	JULIO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	94.785		\$ 94.785,00	
2020	JULIO	PRIMA EXTRALEGAL JUNIO		350.921	\$ 350.921,00		
2020	JULIO	RECARGO NOCTURNO		22.538	\$ 22.538,00		
2020	JULIO	SALARIO DESTAJOS		1.078.079	\$ 1.078.079,00		
2020	JULIO	SINTRAVERLON	-10.000			\$ 10.000,00	
2020	JULIO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		142.415	\$ 142.415,00		
	Total JULIO			1.403.034	\$ 1.966.329,00	\$ 563.295,00	\$ 1.403.034,00
2020	AGOSTO	BONIFICACION CONSTITUTIVA DE SALARIO		21.127	\$ 21.127,00		
2020	AGOSTO	COMPLEMENTO AL MINIMO		25.408	\$ 25.408,00		
2020	AGOSTO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	49.800		\$ 49.800,00	
2020	AGOSTO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	49.800		\$ 49.800,00	
2020	AGOSTO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		228.814	\$ 228.814,00		
2020	AGOSTO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2020	AGOSTO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	

2020	AGOSTO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	11.540		\$ 11.540,00	
2020	AGOSTO	PRESTAMO EMERGENTE FONDO DE EMPLEADOS	-	55.488		\$ 55.488,00	
2020	AGOSTO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	75.828		\$ 75.828,00	
2020	AGOSTO	RECARGO NOCTURNO		104.084	\$ 104.084,00		
2020	AGOSTO	SALARIO DESTAJO		865.203	\$ 865.203,00		
2020	AGOSTO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2020	AGOSTO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		113.932	\$ 113.932,00		
	Total			931.568	\$ 1.358.568,00	\$ 427.000,00	\$ 931.568,00
2020	SEPTIEMBRE	COMPLEMENTO AL MINIMO		5.492	\$ 5.492,00		
2020	SEPTIEMBRE	DESCUENTO PENSION - AFP	-	48.500		\$ 48.500,00	
2020	SEPTIEMBRE	DESCUENTO SALUD - EPS	-	48.500		\$ 48.500,00	
2020	SEPTIEMBRE	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		156.388	\$ 156.388,00		
2020	SEPTIEMBRE	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2020	SEPTIEMBRE	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2020	SEPTIEMBRE	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	25.240		\$ 25.240,00	
2020	SEPTIEMBRE	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	11.540		\$ 11.540,00	
2020	SEPTIEMBRE	PRESTAMO EMERGENTE FONDO DE EMPLEADOS	-	15.854		\$ 15.854,00	
2020	SEPTIEMBRE	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	28.408		\$ 28.408,00	
2020	SEPTIEMBRE	RECARGO NOCTURNO		110.144	\$ 110.144,00		
2020	SEPTIEMBRE	SALARIO DESTAJO		938.339	\$ 938.339,00		
2020	SEPTIEMBRE	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2020	SEPTIEMBRE	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		113.932	\$ 113.932,00		
	Total SEPTIEMBRE			961.709	\$ 1.324.295,00	\$ 362.586,00	\$ 961.709,00
2020	OCTUBRE	DESCUENTO PENSION - AFP	-	57.500		\$ 57.500,00	
2020	OCTUBRE	DESCUENTO SALUD - EPS	-	57.500		\$ 57.500,00	
2020	OCTUBRE	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		209.110	\$ 209.110,00		
2020	OCTUBRE	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	40.455		\$ 40.455,00	
2020	OCTUBRE	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	180.225		\$ 180.225,00	

2020	OCTUBRE	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	63.100		\$ 63.100,00	
2020	OCTUBRE	PERMISO REMUNERADO		204.704	\$ 204.704,00		
2020	OCTUBRE	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	14.425		\$ 14.425,00	
2020	OCTUBRE	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	101.810		\$ 101.810,00	
2020	OCTUBRE	RECARGO NOCTURNO		101.404	\$ 101.404,00		
2020	OCTUBRE	SALARIO DESTAJOS		922.177	\$ 922.177,00		
2020	OCTUBRE	SINTRAVERLON	-	10.000		\$ 10.000,00	
2020	OCTUBRE	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		113.932	\$ 113.932,00		
	Total OCTUBRE			1.026.312	\$ 1.551.327,00	\$ 525.015,00	\$ 1.026.312,00
2020	NOVIEMBRE	DESCUENTO PENSION - AFP	-	48.100		\$ 48.100,00	
2020	NOVIEMBRE	DESCUENTO SALUD - EPS	-	48.100		\$ 48.100,00	
2020	NOVIEMBRE	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		221.136	\$ 221.136,00		
2020	NOVIEMBRE	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2020	NOVIEMBRE	INCAP. RECONOCIDA POR LA EMPRESA		79.851	\$ 79.851,00		
2020	NOVIEMBRE	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2020	NOVIEMBRE	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	50.480		\$ 50.480,00	
2020	NOVIEMBRE	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	11.540		\$ 11.540,00	
2020	NOVIEMBRE	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	81.448		\$ 81.448,00	
2020	NOVIEMBRE	RECARGO NOCTURNO		72.289	\$ 72.289,00		
2020	NOVIEMBRE	SALARIO DESTAJOS		742.221	\$ 742.221,00		
2020	NOVIEMBRE	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2020	NOVIEMBRE	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		105.794	\$ 105.794,00		
	Total NOVIEMBRE			797.079	\$ 1.221.291,00	\$ 424.212,00	\$ 797.079,00
2020	DICIEMBRE	COMPLEMENTO AL MINIMO		18.390	\$ 18.390,00		
2020	DICIEMBRE	DESCUENTO PENSION - AFP	-	60.100		\$ 60.100,00	
2020	DICIEMBRE	DESCUENTO SALUD - EPS	-	60.100		\$ 60.100,00	
2020	DICIEMBRE	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		257.277	\$ 257.277,00		
2020	DICIEMBRE	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	40.455		\$ 40.455,00	
2020	DICIEMBRE	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	180.225		\$ 180.225,00	

2020	DICIEMBRE	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	63.100		\$ 63.100,00	
2020	DICIEMBRE	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	14.425		\$ 14.425,00	
2020	DICIEMBRE	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	101.810		\$ 101.810,00	
2020	DICIEMBRE	PRIMA DE NAVIDAD	887.051		\$ 887.051,00		
2020	DICIEMBRE	PRIMA LEGAL	666.770		\$ 666.770,00		
2020	DICIEMBRE	RECARGO NOCTURNO	218.392		\$ 218.392,00		
2020	DICIEMBRE	SALARIO DESTAJO	1.007.409		\$ 1.007.409,00		
2020	DICIEMBRE	SINTRAVERLON	-	10.000		\$ 10.000,00	
2020	DICIEMBRE	SUBSIDIO DE TRANSPORTE	142.415		\$ 142.415,00		
	Total DICIEMBRE		2.667.489		\$ 3.197.704,00	\$ 530.215,00	\$ 2.667.489,00
Total 2020					\$ 19.281.040,00	\$ 5.140.991,00	\$ 14.140.049,00
2021	ENERO	COMPLEMENTO MIN. RECARGO NOCT	7.592		\$ 7.592,00		
2021	ENERO	COMPLEMENTO AL MINIMO	127.450		\$ 127.450,00		
2021	ENERO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	42.000		\$ 42.000,00	
2021	ENERO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	42.000		\$ 42.000,00	
2021	ENERO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST	166.326		\$ 166.326,00		
2021	ENERO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2021	ENERO	INTERESES DE CESANTIA	157.622		\$ 157.622,00		
2021	ENERO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2021	ENERO	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	50.480		\$ 50.480,00	
2021	ENERO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	11.540		\$ 11.540,00	
2021	ENERO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	81.448		\$ 81.448,00	
2021	ENERO	RECARGO NOCTURNO	63.356		\$ 63.356,00		
2021	ENERO	SALARIO DESTAJO	683.352		\$ 683.352,00		
2021	ENERO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2021	ENERO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE	116.923		\$ 116.923,00		
	Total ENERO		910.609		\$ 1.322.621,00	\$ 412.012,00	\$ 910.609,00
2021	FEBRERO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	50.200		\$ 50.200,00	
2021	FEBRERO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	50.200		\$ 50.200,00	

2021	FEBRERO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		152.152	\$ 152.152,00		
2021	FEBRERO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2021	FEBRERO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2021	FEBRERO	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	50.480		\$ 50.480,00	
2021	FEBRERO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	11.540		\$ 11.540,00	
2021	FEBRERO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	81.448		\$ 81.448,00	
2021	FEBRERO	RECARGO NOCTURNO		189.627	\$ 189.627,00		
2021	FEBRERO	SALARIO DESTAJO		912.909	\$ 912.909,00		
2021	FEBRERO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2021	FEBRERO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		117.920	\$ 117.920,00		
	Total FEBRERO			944.196	\$ 1.372.608,00	\$ 428.412,00	\$ 944.196,00
2021	MARZO	DESCUENTO CONVENCION COLECTIVA	-	5.322		\$ 5.322,00	
2021	MARZO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	48.700		\$ 48.700,00	
2021	MARZO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	48.700		\$ 48.700,00	
2021	MARZO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		162.466	\$ 162.466,00		
2021	MARZO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2021	MARZO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2021	MARZO	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	50.480		\$ 50.480,00	
2021	MARZO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	11.540		\$ 11.540,00	
2021	MARZO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	81.448		\$ 81.448,00	
2021	MARZO	RECARGO NOCTURNO		30.143	\$ 30.143,00		
2021	MARZO	RETROACTIVO SALARIO		50.092	\$ 50.092,00		
2021	MARZO	SALARIO DESTAJO		974.797	\$ 974.797,00		
2021	MARZO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2021	MARZO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		117.920	\$ 117.920,00		
	Total			904.684	\$ 1.335.418,00	\$ 430.734,00	\$ 904.684,00
2021	ABRIL	COMPLEMENTO AL MINIMO		202.721	\$ 202.721,00		
2021	ABRIL	DESCUENTO PENSION - AFP	-	46.500		\$ 46.500,00	
2021	ABRIL	DESCUENTO SALUD - EPS	-	46.500		\$ 46.500,00	

2021	ABRIL	DESTAJA X 0 PRODUCCION		213.916	\$ 213.916,00		
2021	ABRIL	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		131.155	\$ 131.155,00		
2021	ABRIL	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	40.455		\$ 40.455,00	
2021	ABRIL	INCAP. RECONOCIDA POR LA EMPRESA		75.159	\$ 75.159,00		
2021	ABRIL	INCAPACIDAD PAGADA POR LA EPS		30.285	\$ 30.285,00		
2021	ABRIL	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	180.225		\$ 180.225,00	
2021	ABRIL	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	63.100		\$ 63.100,00	
2021	ABRIL	PERMISO REMUNERADO		61.119	\$ 61.119,00		
2021	ABRIL	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	14.425		\$ 14.425,00	
2021	ABRIL	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	101.810		\$ 101.810,00	
2021	ABRIL	SALARIO DESTAJA		444.104	\$ 444.104,00		
2021	ABRIL	SINTRAVERLON	-	10.000		\$ 10.000,00	
2021	ABRIL	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		105.285	\$ 105.285,00		
	Total ABRIL			760.729	\$ 1.263.744,00	\$ 503.015,00	\$ 760.729,00
2021	MAYO	COMPLEMENTO AL MINIMO		59.962	\$ 59.962,00		
2021	MAYO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	40.600		\$ 40.600,00	
2021	MAYO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	40.600		\$ 40.600,00	
2021	MAYO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		217.314	\$ 217.314,00		
2021	MAYO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2021	MAYO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2021	MAYO	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	50.480		\$ 50.480,00	
2021	MAYO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	11.540		\$ 11.540,00	
2021	MAYO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	81.448		\$ 81.448,00	
2021	MAYO	PRIMA DE VACACIONES		45.840	\$ 45.840,00		
2021	MAYO	RECARGO NOCTURNO		9.359	\$ 9.359,00		
2021	MAYO	SALARIO DESTAJA		648.176	\$ 648.176,00		
2021	MAYO	SINTRAVERLON	-8.000			\$ 8.000,00	
2021	MAYO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		109.496	\$ 109.496,00		
2021	MAYO	VACACIONES EN TIEMPO		79.219	\$ 79.219,00		

	Total MAYO			760.154	\$ 1.169.366,00	\$ 409.212,00	\$ 760.154,00
2021	JUNIO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	49.400		\$ 49.400,00	
2021	JUNIO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	49.400		\$ 49.400,00	
2021	JUNIO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		256.021	\$ 256.021,00		
2021	JUNIO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	32.364		\$ 32.364,00	
2021	JUNIO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	144.180		\$ 144.180,00	
2021	JUNIO	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	50.480		\$ 50.480,00	
2021	JUNIO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	12.404		\$ 12.404,00	
2021	JUNIO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	81.448		\$ 81.448,00	
2021	JUNIO	PRIMA EXTRALEGAL JUNIO		366.713	\$ 366.713,00		
2021	JUNIO	PRIMA LEGAL		640.846	\$ 640.846,00		
2021	JUNIO	RECARGO NOCTURNO		86.892	\$ 86.892,00		
2021	JUNIO	SALARIO DESTAJO		891.114	\$ 891.114,00		
2021	JUNIO	SINTRAVERLON	-	8.000		\$ 8.000,00	
2021	JUNIO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		117.920	\$ 117.920,00		
	Total JUNIO			1.931.830	\$ 2.359.506,00	\$ 427.676,00	\$ 1.931.830,00
2021	JULIO	BONIFICACION CONSTITUTIVA DE SALARIO		101.133	\$ 101.133,00		
2021	JULIO	DESCUENTO PENSION - AFP	-	80.300		\$ 80.300,00	
2021	JULIO	DESCUENTO SALUD - EPS	-	80.300		\$ 80.300,00	
2021	JULIO	DOMINICAL Y FEST. A.173-177CST		328.840	\$ 328.840,00		
2021	JULIO	FONDO DE EMPLEADOS AHORRO	-	40.455		\$ 40.455,00	
2021	JULIO	LIBRANZA DE CONFAMILIARES	-	180.225		\$ 180.225,00	
2021	JULIO	OTROS FONDO DE EMPLEADOS	-	63.100		\$ 63.100,00	
2021	JULIO	POLIZA EXEQUIAL PREEVER FONDO EMPLEADOS	-	15.865		\$ 15.865,00	
2021	JULIO	PRESTAMO FONDO EMPLEADOS	-	101.810		\$ 101.810,00	
2021	JULIO	RECARGO NOCTURNO		241.418	\$ 241.418,00		
2021	JULIO	SALARIO DESTAJO		1.334.866	\$ 1.334.866,00		
2021	JULIO	SINTRAVERLON	-	10.000		\$ 10.000,00	
2021	JULIO	SUBSIDIO DE TRANSPORTE		147.400	\$ 147.400,00		

	Total JULIO		1.581.602	\$ 2.153.657,00	\$ 572.055,00	\$ 1.581.602,00
		Total primer semestre 2021	7.793.804	\$ 10.976.920,00	\$ 3.183.116,00	\$ 7.793.804,00
	Total		21.933.853	\$ 30.257.960,00	\$ 8.324.107,00	\$ 21.933.853,00
			Total enero - junio 2021	\$ 8.823.263,00	\$ 2.611.061,00	\$ 6.212.202,00
			Promerio enero - junio 2021	\$ 1.470.543,83	\$ 435.176,83	\$ 1.035.367,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: GRUPO INTI S.A.S.; PODRA DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI GRUPO INTI ARQUITECTURA INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 900347775-4
ADMINISTRACIÓN DIAN : MANIZALES
DOMICILIO : MANIZALES

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 151611
FECHA DE MATRÍCULA : MAYO 14 DE 2012
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : MARZO 31 DE 2021
ACTIVO TOTAL : 3,101,909,633.00
GRUPO NIF : GRUPO II

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : CARRERA 21 NO. 63 - 17
BARRIO : RAMBLA
MUNICIPIO / DOMICILIO: 17001 - MANIZALES
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 8853045
TELÉFONO COMERCIAL 2 : 3117474088
TELÉFONO COMERCIAL 3 : 3004681393
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : gerenteadministrativo@grupointisas.com.co
SITIO WEB : www.intigrupoempresarial.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CARRERA 21 NO. 63 - 17
MUNICIPIO : 17001 - MANIZALES
BARRIO : RAMBLA
TELÉFONO 1 : 8853045
TELÉFONO 2 : 3117474088
TELÉFONO 3 : 3004681393
CORREO ELECTRÓNICO : gerenteadministrativo@grupointisas.com.co

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : gerenteadministrativo@grupointisas.com.co

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
ACTIVIDAD SECUNDARIA : F4112 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES
OTRAS ACTIVIDADES : M7111 - ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA

OTRAS ACTIVIDADES : F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 1015 DEL 15 DE MARZO DE 2010 OTORGADA POR NOTARIA 48 DE BOGOTA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 62680 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 14 DE MAYO DE 2012, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA GRUPO EMPRESARIAL INTI LTDA.

CERTIFICA - CAMBIOS DE DOMICILIO

POR ACTA NÚMERO 3 DEL 30 DE ABRIL DE 2012 DE LA JUNTA DE SOCIOS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 62679 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 14 DE MAYO DE 2012, SE DECRETÓ : DE BOGOTA A MANIZALES.

CERTIFICA - RELACION DE NOMBRES QUE HA TENIDO

QUE LA PERSONA JURÍDICA HA TENIDO LOS SIGUIENTES NOMBRES O RAZONES SOCIALES

- 1) GRUPO EMPRESARIAL INTI LTDA
 Actual.) GRUPO INTI S.A.S.; PODRA DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI GRUPO INTI ARQUITECTURA INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA

CERTIFICA - CAMBIOS DE NOMBRE O RAZON SOCIAL

POR ACTA NÚMERO 3 DEL 30 DE ABRIL DE 2012 SUSCRITO POR LA JUNTA DE SOCIOS REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 62681 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 14 DE MAYO DE 2012, LA PERSONA JURIDICA CAMBIO SU NOMBRE DE GRUPO EMPRESARIAL INTI LTDA POR GRUPO INTI S.A.S.; PODRA DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI GRUPO INTI ARQUITECTURA INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA

CERTIFICA - TRANSFORMACIONES / CONVERSIONES

POR ACTA NÚMERO 3 DEL 30 DE ABRIL DE 2012 DE LA JUNTA DE SOCIOS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 62681 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 14 DE MAYO DE 2012, SE INSCRIBE LA TRANSFORMACION : TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD EN S.A.S ADOPTANDO NUEVOS ESTATUTOS.

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA	DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
AC-3	20120430	JUNTA DE SOCIOS	MANIZALES	RM09-62679	20120514
AC-3	20120430	JUNTA DE SOCIOS	MANIZALES	RM09-62681	20120514
AC-6	20140831	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MANIZALES	RM09-69067	20150226
DOC.PRIV.	20160318	CONTADOR PUBLICO	MANIZALES	RM09-72514	20160323
AC-8	20151218	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MANIZALES	RM09-72517	20160323
AC-17	20191011	ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS	MANIZALES	RM09-83560	20191018

CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL. EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD SERA: 1) DISEÑO: DISEÑO ARQUITECTONICO DE CASAS, EDIFICIOS Y COMPLEJOS URBANOS, DISEÑO URBANO Y PAISAJISTICO, DISEÑO DE PLANES PARCIALES Y RENOVACIONES URBANAS, DISEÑO DE INTERIORES, DECORACION, ILUMINACION Y ACABADOS, DISEÑO DE



Fecha expedición: 2022/03/02 - 17:30:48 **** Recibo No. S000687123 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220302-0206
 LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS
 RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2022.
CODIGO DE VERIFICACIÓN K9ydDhd32k

MOBILIARIO, DETALLES ARQUITECTONICOS COMPLETOS Y ASESORIAS EN ACABADOS, DISEÑO BIOCLIMATICO, REMODELACIONES Y RESTAURACIONES, ACOMPAÑAMIENTO Y TRAMITES DE LICENCIA DE CONSTRUCCION, CONSULTORIA ARQUITECTONICA CON ACOMPAÑAMIENTO PERMANENTE EN OBRA, RENDERS HIPER REALISTAS Y FOTOMONTAJES. 2) CONSTRUCCION: DESARROLLO DE PROYECTOS DE OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA, CIMENTACIONES, ESTRUCTURAS DE CONCRETO Y ESTRUCTURAS DE ACERO, INSTALACIONES ELECTRICAS DE ALTA Y BAJA TENSION, DOMOTICA, INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, AIRE ACONDICIONADO, VENTILACION Y REDES DE OXIGENO, PAVIMENTACION DE CONCRETO Y ACUEDUCTOS, INTERVENTORIA Y ADMINISTRACION DE OBRAS, MOVIMIENTOS DE TIERRAS, ACABADOS ARQUITECTONICOS. 3) PUBLICIDAD: IMAGEN CORPORATIVA Y CAMPAÑA PUBLICITARIA: NOMBRE DEL PROYECTO, LOGO Y SLOGAN, IDENTIDAD GRAFICA Y DISEÑO DE PAPELERIA, VOLANTE PROMOCIONAL Y VOLANTE E-MAIL, BROCHURE DE VENTAS Y DISEÑO DE VALLA, AMBIENTACION SALA DE VENTAS, DECORACION GRAFICA DE LOBBY, DISEÑO DE SEÑALETICA Y NOMBRE EXTERIOR DEL EDIFICIO, DECORACION GRAFICA DE ZONAS SOCIALES; AMBIENTACION DINAMICA E INTERACTIVA: VIDEOS PROMOCIONALES (CON NARRACION), PAGINA WEB (TIPO INFORMATIVA Y EXCLUSIVA DEL PROYECTO), SONOVISO Y PROCESO DE VIDEO GRAFICO DE OBRA. 4) INVESTIGACION: ARQUITECTURA, SOCIOLOGIA Y ANTROPOLOGIA EN AMBITOS ACADEMICOS Y LABORALES. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA SER ASOCIADA DE SOCIEDADES COMERCIALES YA SEA COMO ASOCIADA FUNDADORA O QUE LUEGO DE SU CONSTITUCION, INGRESE A ELLAS POR ADQUIRIR INTERES SOCIAL EN LAS MISMAS, COMERCIALIZAR LOS BIENES Y PRODUCTOS QUE ADQUIERA A CUALQUIER TITULO, ABRIR ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO CON TAL FIN; ADQUIRIR, ENAJENAR, GRAVAR, ADMINISTRAR, TOMAR Y DAR EN ARRENDAMIENTO TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y EN ESPECIAL HIPOTECAR LOS BIENES INMUEBLES QUE ADQUIERA Y DAR EN PRENDA LOS BIENES MUEBLES QUE SEAN DE SU PROPIEDAD; INTERVENIR ANTE TERCEROS, SEAN ELLOS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS, Y EN ESPECIAL ANTE ENTIDADES BANCARIAS Y CREDITICIAS COMO DEUDORA DE TODA CLASE DE OPERACIONES DE CREDITO, OTORGANDO LAS GARANTIAS DEL CASO CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR; DAR Y RECIBIR DINERO EN MUTUO, CON INTERES O SIN EL, EXIGIR U OTORGAR LAS GARANTIAS REALES O PERSONALES QUE SE REQUIERAN EN CADA CASO; CELEBRAR CON ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS, FINANCIEROS Y ASEGURADORAS, TODA CLASE DE OPERACIONES Y CONTRATOS RELACIONADOS CON LOS NEGOCIOS Y BIENES SOCIALES QUE TENGAN COMO FIN ACRECER SU PATRIMONIO; GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, ASEGURAR, COBRAR Y NEGOCIAR TODA CLASE DE TITULOS VALORES; ADMINISTRAR BIENES DE SUS ASOCIADOS O DE TERCEROS; CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS NECESARIOS PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL, DENTRO DE LOS LIMITES Y EN LAS CONDICIONES PREVISTAS POR LA LEY Y LOS ESTATUTOS. 5. LA REALIZACION DE CUALQUIER ACTO LICITO DE COMERCIO.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	200.000.000,00	200.000,00	1.000,00
CAPITAL SUSCRITO	100.000.000,00	100.000,00	1.000,00
CAPITAL PAGADO	100.000.000,00	100.000,00	1.000,00

CERTIFICA - REPRESENTACIÓN LEGAL

LA REPRESENTACION LEGAL, CONVIENEN LOS SOCIOS EN DELEGARLA A EL GERENTE DE LA SOCIEDAD, QUIEN TENDRA UN SUB- GERENTE QUE LO REEMPLAZARA EN SUS FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES CON LAS MISMAS ATRIBUCIONES DE ESTE.

GERENCIA - GERENTE: LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD Y LA ADMINISTRACION INMEDIATA DE SUS BIENES Y NEGOCIOS SE DELEGAN POR LOS SOCIOS EN UN GERENTE Y EN UN SUB-GERENTE, QUIEN SERA SU ASESOR PERMANENTE Y LO REEMPLAZARA EN SUS FALTAS ACCIDENTALES, TEMPORALES O DEFINITIVAS Y EN LOS CASOS DE IMPEDIMENTO O INCAPACIDAD, QUIEN EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES TENDRA LAS MISMAS FACULTADES DEL GERENTE. EL GERENTE QUIEN PODRA SER SOCIO O EXTRAÑO ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES, POR LO TANTO, PARA EJECUTAR CON SUJECION A LOS ESTATUTOS, TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS ACORDES CON LA NATURALEZA DE SU CARGO Y QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON EL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. EN CUALQUIER CASO, CUALQUIERA DE LOS SOCIOS PODRA FIRMAR CUALQUIER DOCUMENTO DE LA EMPRESA O PODRA DAR PODER A UN TERCERO PARA REPRESENTAR A LA EMPRESA EN CASO DE NO ESTAR PRESENTE NINGUNO DE LOS SOCIOS.

SUPLENTE: EL GERENTE EN SUS FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES SERA REEMPLAZADOS POR SU SUPLENTE, IGUALMENTE ELEGIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 1015 DEL 15 DE MARZO DE 2010 DE NOTARIA 48 DE BOGOTA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 62680 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 14 DE MAYO DE 2012, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	MOTATO RAIGOSA ANDRES FELIPE	CC 1,053,764,587

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTES

POR ACTA NÚMERO 23 DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 90577 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 22 DE OCTUBRE DE 2021, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUBGERENTE	LOPEZ LOPEZ LEILCEL	CC 75,095,639

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2016 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 74141 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE	BASTIDAS DEL CASTILLO PAOLA ANDREA	CC 36,751,301

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL GERENTE. EL REPRESENTANTE LEGAL EJERCERA EN ESPECIAL, ENTRE OTRAS, LAS SIGUIENTES FUNCIONES: - REPRESENTAR ANTE LA SOCIEDAD Y LOS ASOCIADOS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DEL ORDEN ADMINISTRATIVOS O JURISDICCIONAL. - EJECUTAR TODOS LOS ACTOS U OPERACIONES COMPRENDIDAS DENTRO DEL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. - AUTORIZAR CON SU FIRMA TODOS LOS DOCUMENTOS, PUBLICOS O PRIVADOS, QUE DEBEN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES O EN INTERES DE LA COMPAÑÍA. - MANEJAR LOS FONDOS SOCIALES, GIRAR, CANCELAR, RECIBIR, FIRMAR LETRAS, PAGARES, CHEQUES, GIROS, LIBRANZAS Y CUALESQUIERA OTROS TITULOS VALORES, ASI COMO NEGOCIARLOS, TOMARLOS, PAGARLOS, DESCONTARLOS ETC. - EL GERENTE EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES PODRA CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS PARA EL NORMAL DESARROLLO DE LA SOCIEDAD, SIN LIMITE DE CUANTIA. - CUMPLIR LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE SEÑALEN LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y AQUELLAS QUE EL SEAN PROPIAS DE ACUERDO CON LA LEY Y LOS ESTATUTOS, COMO ORGANOS EJECUTIVOS DE LA SOCIEDAD. (SI AL GERENTE LO LIMITAN PARA CIERTOS ACTOS ESTA LIMITACION SE FIJA EN SALARIOS MINIMOS LEGALES). LAS MISMAS FUNCIONES LAS PODRA EJERCER EL SUBGERENTE.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

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 MICRO EMPRESA

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



Fecha expedición: 2022/03/02 - 17:30:48 **** Recibo No. S000687123 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220302-0206
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS
RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2022.
CODIGO DE VERIFICACIÓN K9ydDhd32k

Ingresos por actividad ordinaria : \$92,941,177

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111

CERTIFICA

Arbitramento. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, a su ejecución, a su liquidación, al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo y las que surgieren entre los socios y la sociedad o entre aquellos por razón de tal contrato social, se resolverán por un tribunal de arbitramento que funcionara en el centro de conciliación y arbitraje de la cámara de comercio del domicilio de la sociedad y que se sujetara a lo dispuesto en el decreto 2279 de 1989, ley 23 de 1991, decreto 2651 de 1991, ley 377 de 1997, ley 446 de 1998 y a las demás disposiciones legales que los reglamenten, adicionen o modifiquen y de acuerdo con las siguientes reglas: A. El tribunal estará integrado por uno o tres árbitros según sea de menor o mayor cuantía, respectivamente. B. El tribunal decidirá en derecho. C. El tribunal funcionara en el centro de conciliación y arbitraje de la cámara de comercio del domicilio de la sociedad.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$6,500

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siimanizales.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación K9ydDhd32k

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

Tipo de vinculación: ADQUIRIENTE	Ciudad de Diligenciamiento: MANIZALES	Fecha de Diligenciamiento: 2020-9-4
Proyecto: FIDEICOMISO VILLANOVA		Valor del inmueble 120000000
Constructora: FIDEICOMISO VILLANOVA		Número de encargo: 10047015580

1. DATOS GENERALES

Primer apellido: DAVILA		Segundo apellido: RAMIREZ	
Nombres: ANCIZAR			
Documento de identidad: CÉDULA DE CIUDADANÍA	No. 10268890	Nacionalidad: COLOMBIANA	
Fecha de Expedición: 1983-06-15	Ciudad: MANIZALES	País: COLOMBIA	
Fecha de nacimiento: 1965-04-30	Ciudad: MANIZALES	País: COLOMBIA	
Dirección de Residencia: CL 10 8 07		Teléfono fijo y/o celular: 3117647670	
Ciudad: MANIZALES	Departamento: CALDAS	País: COLOMBIA	
Ocupación u oficio principal: INDEPENDIENTE			
Si es independiente, indique el detalle de la actividad económica: N/A			
Empresa donde trabaja: INDEPENDIENTE		Código CIIU: 0010	
Dirección laboral: N/A		Cargo: N/A	
Ciudad: MANIZALES	Departamento: CALDAS	Teléfono fijo y/o celular: N/A	
Correo electrónico: HARRYDAVILAC@GMAIL.COM		País: COLOMBIA	

2. INFORMACIÓN FINANCIERA (La información financiera debe ser expresada en pesos colombianos - COP)

Activos \$: \$20,000,000.00	Pasivos \$: \$5,000,000.00	Ingresos Mensuales \$: \$2,000,000.00	Egresos Mensuales \$: \$600,000.00
Otros ingresos \$: \$0.00	Detalle otros ingresos: 0		

3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

De manera voluntaria declaro que mis recursos tienen origen lícito y que provienen de la actividad económica mencionada en el presente formulario, la cual se desarrolla dentro del marco legal y normativo colombiano vigente. De igual manera, declaro que todas las actividades e ingresos que realizo y percibo provienen de actividades lícitas y que no me encuentro registrado (a) en ninguna lista de reporte internacional. Ampliación de información (Opcional): **SALARIOS Y AHORROS**

4. OPERACIONES INTERNACIONALES

¿Realiza operaciones internacionales?: NO	¿Con cuáles países?: N/A
Transacciones que realiza: N/A	
Nombre de la entidad financiera: N/A	Tipo de Producto: N/A
No. De identificación del producto: N/A	Valor promedio mensual: N/A
Ciudad/País: N/A	Tipo de Moneda: N/A

5. AUTOCERTIFICACIÓN FATCA-CRS

¿Obligado a Tributar en Estados Unidos?: NO	Número de identificación Tributaria (TIN): N/A
¿Obligado a Tributar en otro país?: NO	País: N/A
No de identificación tributaria (TIN) o equivalente: N/A	

6. PERFIL DE RIESGO DEL CLIENTE

Para determinar su perfil de riesgo, por favor, remitirse a Formulario de Perfil de Riesgo: **CON**

7. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS PÚBLICAS O POLÍTICAMENTE EXPUESTAS

¿Es Persona Públicamente Expuesta? Marcar la opción Si en caso de gozar de reconocimiento público: NO	¿Es Persona Políticamente Expuesta? Marcar la opción Si en caso de cumplir con los lineamientos y establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016: NO
Si marco afirmativamente en alguno de los tres campos anteriores, indique el cargo o la función desempeñada: N/A	
Fecha de vinculación al cargo: N/A	Fecha de desvinculación al cargo: N/A
¿Es representante legal de alguna organización internacional? NO	
Si la respuesta es Si, indique el nombre de la organización: N/A	
¿Tiene usted una sociedad conyugal, de hecho, o de derecho, con personas públicamente expuestas (persona que ocupe un cargo público o goce de reconocimiento público)? NO	
Nombre del conyugal: N/A	Parentesco: N/A
Cargo: N/A	

8. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN O RECURSO QUE TRANSFIERE

Clase o tipo de recurso a entregar o transferir: DINERO	Valor: \$120,000,000.00
Identificación del bien: N/A	

9. AUTORIZACIONES Y DECLARACIONES.

Autorizo de manera libre, expresa, inequívoca e informada, a Alianza Fiduciaria S.A. (en adelante ALIANZA) o a quien represente sus derechos en los términos de la ley 1266 de 2006 y del literal a) del artículo 6 de la ley 1581 de 2012, para recolectar, transferir, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar y transmitir el respectivo Dato Personal, con la siguiente finalidad:

- Adelantar los análisis, evaluaciones y gestiones necesarios para el inicio, desarrollo o culminación de cualquier relación contractual que surja o pueda surgir con Alianza Fiduciaria S.A. así como dar cumplimiento a los sistemas de administración de riesgos de la entidad, la normatividad aplicable vigente y a las ordenes impartidos por autoridades administrativas o judiciales;
- Para la atención de solicitudes, quejas, reclamos y para realizar análisis de riesgo en cumplimiento de la normatividad aplicable vigente Alianza Fiduciaria S.A.;
- Ejecutar encuestas de satisfacción respecto de los servicios prestados por Alianza Fiduciaria S.A.;
- Suministrar a las asociaciones gremiales a las cuales pertenece Alianza Fiduciaria S.A. los Datos Personales necesarios para la realización de estudios y en general la administración de sistemas de información del sector al cual corresponde Alianza Fiduciaria S.A.;
- Adelantar actividades de promoción de los servicios prestados por ALIANZA en desarrollo de su objeto social, y en general todas aquellas actividades asociadas con la relación comercial o vínculo existente entre Alianza Fiduciaria S.A. y yo, o aquel que llegare a existir;
- Suministrar información de contacto y documentos pertinentes a la fuerza comercial a través de la cual Alianza Fiduciaria S.A. lleva a cabo la comercialización de sus servicios.;
- Dejar a conocer, transferir y/o transmitir mis Datos Personales dentro y fuera del país, computación en la nube, a Encargados de Datos Personales, a Accionistas, autoridades administrativas y judiciales en cumplimiento de la normatividad vigente aplicable a Alianza Fiduciaria S.A., según corresponda;
- Conocer los Datos Personales que reposen en los operadores de información de que trata la Ley 1266 de 2006 o las normas que la modifiquen o sustituyan y proporcionarme mi información a los mismos;
- Acceder y consultar mis Datos Personales que reposen o estén contenidos en bases de datos o archivos de cualquier Entidad Privada o Pública ya sea nacional, internacional o extranjera;
- Los Datos Personales recolectados a través de los esquemas de acceso y seguridad previstos en las instalaciones donde funcionan las diferentes oficinas de ALIANZA, y los contenidos de las videograbaciones que se realizan dentro y fuera de dichas instalaciones, las cuales se utilizarán para fines de seguridad y vigilancia de las personas, los bienes e instalaciones de ALIANZA y podrán ser utilizados como prueba en cualquier tipo de proceso

SI

Autorizo que mi información sea compartida con Alianza Valores S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa e incluso con terceros que colaboran con la entidad, y con el propósito que sea para el cumplimiento de sus funciones y que por algún motivo deban acceder a la información. Los autorizados para que les sea compartida la información son: proveedores del servicio de mensajería, entidades de administración y gestión de cobranza y profesionales que colaboran con la entidad en la recuperación de la cartera. La autorización acá impartida tiene como finalidad:

- Gestionar y administrar la recuperación de cartera productiva o improductiva.
- Recolectar información de deudores y acreedores respectivos.
- Realizar reportes y consultas de las obligaciones vigentes o en mora a las centrales de riesgo crediticio legalmente establecidas.

SI

Autorizo a la sociedad ALIANZA, directamente o en su condición de Administradora de los Fondos o de los Fideicomisos de la cual es vocera o a quien en el futuro represente sus derechos u ostente la calidad de acreedor, a reportar y solicitar, a cualquiera de los operadores de información o entidades que manejen o administren bases de datos con los mismos fines, toda información referente a mi comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de esta autorización se reflejará en las mencionadas bases de datos. En constancia de la presente autorización registro mi firma sobre el presente documento

SI

Manifiesto que he sido informado que los datos relativos a origen racial, étnico, orientación política, convicciones religiosas o filosóficas, la pertenencia a sindicatos, organizaciones sociales, de derechos humanos o que promuevan intereses de cualquier partido político o que garanticen los derechos y garantías de partidos políticos de oposición, los relativos a salud, vida sexual y datos biométricos corresponden a datos personales sensibles. Teniendo en cuenta lo anterior, autorizo a Alianza Fiduciaria S.A. para que mis datos biométricos en general sean objeto de tratamiento.

SI

Manifiesto que he sido informado que de conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, el tratamiento de Datos Personales de niños, niñas y adolescentes solamente podrá realizarse respecto de aquellos datos de naturaleza pública. En consecuencia, en nuestra calidad de representantes legales del cliente (menor de edad), autorizamos de manera expresa que los Datos Personales del menor como cliente, en lo que corresponde a los datos de naturaleza pública, sean tratados para los fines anteriormente indicados, y declaramos que dicha autorización se realiza previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 del Decreto 1377 de 2013. (Marcar en caso de ser menor de edad).

SI

Declaro que se me ha informado de manera clara y comprensible que tengo derecho a conocer, actualizar y rectificar los datos personales proporcionados, a solicitar prueba de esta autorización, a solicitar información sobre el uso que se le ha dado a mis datos personales, a presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio por el uso indebido de mis datos personales, a revocar esta autorización o solicitar la supresión de los datos personales suministrados y a acceder de forma gratuita a los mismos.

Declaro que conozco y acepto la política de tratamiento de datos personales de Alianza Fiduciaria S.A. y que la información por mí proporcionada es veraz, completa, exacta, actualizada y verificable.

Mediante la firma del presente documento, manifiesto que reconozco y acepto que cualquier consulta o reclamación relacionada con el tratamiento de mis datos personales podrá ser elevada verbalmente o por escrito ante Alianza Fiduciaria S.A., como responsable del tratamiento, cuya página web es: www.alianza.com.co y su teléfono de atención es 6447700 y su dirección es Avenida 15 No. 82 - 99 Piso 3 en la ciudad de Bogotá

10. DEPENDENCIA DE UN TERCERO.

Nombre/Apellidos: N/A	Relación con el titular: N/A	No: N/A
Documento de identidad: N/A	Lugar y fecha de nacimiento: N/A	
Lugar y fecha de Expedición: N/A		

11. ENTREVISTA

Nombre Completo de la persona que realiza la entrevista: PAOLA ANDREA BASTIDAS
Lugar y fecha de la entrevista: MANIZALES 2020-09-04 12:00:00
Resultado de la entrevista: APARTAMENTO 206 VILLANOVA
La persona es PEP?: NO

Honorable:

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

H. Juez Olga Patricia Granada Ospina

E. S. D.

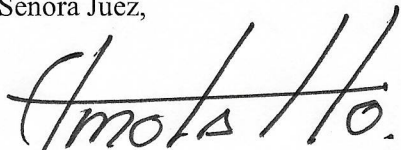
Radicado: 170014003009-2021-00744-00
Trámite: Verbal Sumaria de Responsabilidad Civil Contractual
Demandantes: Ancizar Dávila Ramírez
Harryson Dávila Calderón
Demandados: Grupo Inti S.A.S. (NIT 900.347.775-4)
Asunto: Poder especial

ANDRES FELIPE MOTATO RAIGOSA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales e identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.764.587, en calidad de Representante Legal de **GRUPO INTI S.A.S.** sociedad legalmente constituida e identificada con el NIT. 900.347.775-4 y con correo electrónico gerenteadministrativo@grupointisas.com.co, en condición de demandada en el trámite con numero de radicado 170014003009-2021-00744-00, por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a las abogadas **NATALIA GARCIA PANESSO**, mayor y vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.333.659, portadora de la tarjeta profesional de abogada No. 137.012 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico ngarcia@triadalegal.com y/o **NATALIA SÁNCHEZ BERMÚDEZ**, mayor y vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.053.842.564, portadora de la tarjeta profesional de abogada No. 292.761 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico nsanchez@triadalegal.com para que ante su Despacho y para el caso específico, asuman la representación judicial en el asunto en mención.

Las abogadas – **GARCIA PANESSO y/o SÁNCHEZ BERMÚDEZ** – como apoderadas designadas quedan especialmente facultadas para recibir, conciliar, transigir, desistir, renunciar, sustituir y reasumir este poder, además de notificarse, interponer recursos ordinarios y extraordinarios, presentar la contestación de la demanda, alegatos, tachar documentos y testigos, proponer incidentes y en fin realizar todo lo que este conforme a derecho, para la debida representación de los intereses de la sociedad que represento, sin que pueda decirse en momento alguno que actúan sin poder suficiente para nuestra representación judicial hasta la finalización de este proceso.

Sírvanse reconocerles personería para actuar en los términos del presente mandato.

De la Señora Juez,



ANDRES FELIPE MOTATO RAIGOSA
C.C. 1.053.764.587
Representante Legal
GRUPO INTI S.A.S. NIT. 900.347.775-4

Aceptamos,

NATALIA GARCÍA PANESSO
C.C. No. 24.333.659
T. P. 137.012 del C.S. de la J

NATALIA SÁNCHEZ BERMÚDEZ
C.C. No. 1.053.842.564
T. P. 292.761 del C.S. de la J

Manizales
Carrera 23C No. 62-52 Piso 7
Pranha Centro Empresarial
Teléfono: +57-6 890 4141
Móvil: 304 633 0459

Pereira
Carrera 15 No. 138-25. Oficina 409
Centro Logístico Eje Cafetero
Teléfono: +57-6 327 2655

Cali
Calle 36 No. 128 -631.
Business Center Zonamerica
Móvil: 304 6330459



Natalia Sanchez Bermudez <nsanchez@triadalegal.com>

Poder especial trámite de responsabilidad contractual Rad. 2021-00744

1 mensaje

gerente administrativo <gerenteadministrativo@grupointisas.com.co>

8 de febrero de 2022, 14:27

Para: ngarcia <ngarcia@triadalegal.com>

Cc: nsanchez <nsanchez@triadalegal.com>

Saludo cordial,

Dra . Natalia García,

En el adjunto estamos compartiendo el poder especial firmado para que representes a GRUPO INTI S.A.S. (NIT 900.347.775-4) en el proceso judicial identificado con el número de radicado 170014003009-2021-00744-00 que actualmente se cursa en el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales

Agradezco la atención prestada.

att

ANDRES FELIPE MOTATO RAIGOSA

Representante Legal

Grupo Inti sas

Tel: +57 6 8853045

**PODER ESPECIAL TRIADA GRUPO INTI.pdf**

847K

Honorable:

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

H. Juez Olga Patricia Granada Ospina

E. S. D.

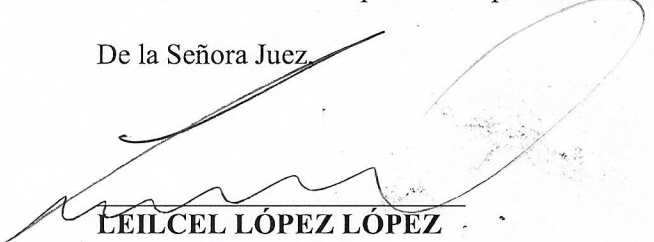
Radicado: 170014003009-2021-00744-00
Trámite: Verbal Sumaria de Responsabilidad Civil Contractual
Demandantes: Ancizar Dávila Ramírez
Harryson Dávila Calderón
Demandados: Grupo Inti S.A.S. (NIT 900.347.775-4)
Leicel López López (C.C. 75.095.639)
Asunto: Poder especial

LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.095.639, con correo electrónico gerentecomercial@grupointisas.com.co, obrando en nombre propio en mi condición de demandado en el trámite con numero de radicado 170014003009-2021-00744-00, por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a las abogadas **NATALIA GARCIA PANESSO**, mayor y vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.333.659, portadora de la tarjeta profesional de abogada No. 137.012 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico ngarcia@triadalegal.com y/o **NATALIA SÁNCHEZ BERMÚDEZ**, mayor y vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.053.842.564, portadora de la tarjeta profesional de abogada No. 292.761 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico nsanchez@triadalegal.com para que ante su Despacho y para el caso específico, asuman la representación judicial en el asunto en mención.

Las abogadas – **GARCIA PANESSO y/o SÁNCHEZ BERMÚDEZ** – como apoderadas designadas quedan especialmente facultadas para recibir, conciliar, transigir, desistir, renunciar, sustituir y reasumir este poder, además de notificarse, interponer recursos ordinarios y extraordinarios, presentar la contestación de la demanda, alegatos, tachar documentos y testigos, proponer incidentes y en fin realizar todo lo que este conforme a derecho, para la debida representación de mis intereses, sin que pueda decirse en momento alguno que actúan sin poder suficiente para mi representación judicial hasta la finalización de este proceso.

Sírvanse reconocerles personería para actuar en los términos del presente mandato.

De la Señora Juez,


LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ
C.C. 75.095.639

Aceptamos,

NATALIA GARCÍA PANESSO
C.C. No. 24.333.659
T. P. 137.012 del C.S. de la J

NATALIA SÁNCHEZ BERMÚDEZ
C.C. No. 1.053.842.564
T. P. 292.761 del C.S. de la J

Manizales
Carrera 23C No. 62-52 Piso 7
Pranha Centro Empresarial
Teléfono: +57-6 890 4141
Móvil: 304 633 0459

Pereira
Carrera 15 No. 138-25. Oficina 409
Centro Logístico Eje Cafetero
Teléfono: +57-6 327 2655

Cali
Calle 36 No. 128 -631.
Business Center Zonamerica
Móvil: 304 6330459



Natalia Sanchez Bermudez <nsanchez@triadalegal.com>

Poder especial trámite de responsabilidad contractual Rad. 2021-00744

1 mensaje

Gerente Comercial <gerentecomercial@grupointisas.com.co>

7 de febrero de 2022, 17:30

Para: ngarcia <ngarcia@triadalegal.com>

Cc: nsanchez <nsanchez@triadalegal.com>

Saludo cordial

Doctora Natalia García.

Adjunto estoy compartiendo el poder especial firmado para que me represente en el proceso judicial identificado con el número de radicado 170014003009-2021-0074-00 que actualmente se cursa en el juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales.

Cordialmente, Leilcel López López

**PODER ESPECIAL TRIADA+LEILCEL LOPEZ.pdf**
827K

Manizales, 04 de marzo de 2022

Honorable:

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

H. Juez Olga Patricia Granada Ospina

E. S. D.

Radicado: 170014003009-2021-00744

Trámite: Demanda Verbal Sumaria de Responsabilidad Civil Contractual

Demandantes: Ancizar Dávila Ramírez (C.C. 10.268.890)
 Harryson Dávila Calderón (C.C. 1.053.817.285)

Demandados: Grupo Inti S.A.S. (NIT 900.347.775-4)
 Leicel López López (C.C. 75.095.639)

Asunto: Contestación de la demanda

NATALIA GARCIA PANESSO, mayor de edad, domiciliada en Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.333.659 expedida en Manizales, abogada titulada y en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 137.012 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico ngarcia@triadalegal.com, obrando como apoderada de: **1) GRUPO INTI S.A.S.** sociedad legalmente constituida, identificada con el NIT. 900.347.775-4, con domicilio principal en la ciudad de Manizales y con correo electrónico gerenteadministrativo@grupointisas.com.co; y de **2) LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ**, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.095.639, con correo electrónico gerentecomercial@grupointisas.com.co, según consta en los poderes especiales conferidos de acuerdo con los lineamientos del artículo 5 del Decreto 806 de 2020 que adjunto a este escrito (**Anexo No. 1**), quienes son vinculados en calidad de demandados en el proceso con radicado descrito en el encabezado de este documento, estando dentro del término legal **CONTESTO LA DEMANDA** en los siguientes términos, de acuerdo con los artículos 96 y 391 del Código General del Proceso (en adelante “C.G.P.”):

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

A continuación, se hace referencia sobre cada uno de los hechos planteados en el escrito de demanda, en el orden allí planteado:

AL HECHO PRIMERO: Lo descrito en este numeral **NO ES UN HECHO** sino una afirmación que hace el apoderado del demandante respecto a la vinculación laboral del señor Ancizar Dávila Ramírez con la Compañía Manufacturera Manisol S.A., la cual soporta con la constancia de fecha 09 de junio de 2021 aportada con la demanda.

Sin embargo, debe resaltarse que en el formato de vinculación a Alianza Fiduciaria (**Prueba No. 1**) el señor Ancizar Dávila Ramírez reportó ingresos mensuales por cuantía aproximada de dos millones de pesos (\$2.000.000) moneda corriente, y, además, indico que su actividad principal era la de independiente.

AL HECHO SEGUNDO: Lo descrito en este numeral **NO ES UN HECHO** sino una afirmación que hace el apoderado del demandante respecto al estado civil del señor Ancizar Dávila Ramírez, lo cual soporta con la copia del registro civil de matrimonio aportado con la demanda.

AL HECHO TERCERO: No nos consta, ya que es una afirmación que hace referencia a la actividad desarrollada por la señora Luz Miriam Calderón Loaiza, respecto de quien debe aclararse no figura como compradora / contratante ante Grupo Inti S.A.S. y/o Leicel López López, de ningún bien inmueble en el proyecto “Villanova”.

AL HECHO CUARTO: No nos consta, ya que es una afirmación que hace referencia a los ingresos mensuales **brutos** promedio percibidos por el señor Ancizar Dávila Ramírez durante el periodo comprendido entre enero y junio de 2021.

Ahora bien, debe ponerse de presente que en la demanda se aporta un documento contentivo del soporte de ingresos y deducciones (desprendible de pago) por los meses enero a diciembre de 2020 y enero a julio de 2021, no obstante, el mismo no da cuenta de a quién pertenecen tales rubros, de modo que no es posible confirmar la afirmación efectuada por el apoderado del demandante, además, realizando las operaciones matemáticas (**Prueba No. 2**) infiriendo que dicho documento da cuenta de los pagos laborales del señor Ancizar Dávila Ramírez esta da como resultado un ingreso mensual bruto promedio de un millón cuatrocientos setenta mil quinientos cuarenta y tres pesos con ochenta y tres centavos (\$1.470.543,83) moneda corriente, lo que es superior a lo indicado en la demanda.

Téngase en cuenta que el señor Ancizar Dávila Ramírez pudo tener otros ingresos por fuera de su relación laboral, pues como quedó mencionado en la contestación del hecho primero en el formato de vinculación a Alianza Fiduciaria (**Prueba No. 1**) éste reportó ingresos mensuales por cuantía aproximada de dos millones de pesos (\$2.000.000) moneda corriente.

AL HECHO QUINTO: NO ES UN HECHO sino una afirmación que hace el apoderado del demandante la cual no nos consta y es irrelevante para este proceso.

AL HECHO SEXTO: Lo descrito en este numeral **NO ES UN HECHO** sino una afirmación, la cual no nos consta pues mis poderdantes desconocen la composición total del núcleo familiar del señor Ancizar Dávila Ramírez y más aún si hay personas dependientes o no.

AL HECHO SÉPTIMO: Lo descrito en este numeral **NO ES UN HECHO** sino una afirmación, la cual no nos consta y es irrelevante para este proceso, por cuanto independiente del estrato en que se viva se tiene capacidad jurídica para obligarse en una relación contractual.

AL HECHO OCTAVO: Lo descrito en este numeral **NO ES UN HECHO** sino una afirmación, la cual no nos consta y es irrelevante para este proceso puesto que haber tenido vivienda propia o no, no incide en la compra de un nuevo bien inmueble.

AL HECHO NOVENO: Lo descrito en este numeral **NO ES UN HECHO** sino una afirmación respecto de los descuentos mensuales que realiza la Compañía Manufacturera Manisol S.A al señor Ancizar Dávila Ramírez en virtud de la relación laboral que tienen y la cual no nos consta.

AL HECHO DÉCIMO: No nos consta, ya que es una afirmación que hace referencia a los ingresos mensuales neto promedio percibidos por el señor Ancizar Dávila Ramírez durante el periodo comprendido entre enero y junio de 2021.

Ahora bien, tal y como se dijo en la contestación del hecho cuarto debe ponerse de presente que en la demanda se aporta un documento contentivo del soporte de ingresos y deducciones (desprendible de pago) por los meses enero a diciembre de 2020 y enero a julio de 2021, no obstante, el mismo no da cuenta de a quién pertenecen tales rubros, de modo que no es posible confirmar la afirmación efectuada por el apoderado del demandante, además, realizando las operaciones matemáticas (**Prueba No. 2**) infiriendo que dicho documento da cuenta de los pagos laborales del señor Ancizar Dávila Ramírez esta dan como resultado ingreso mensual neto promedio de un millón treinta y cinco mil trescientos sesenta y siete mil pesos (\$1.035.367) moneda corriente, lo que es superior al indicado en la demanda.

Téngase en cuenta que el señor Ancizar Dávila Ramírez pudo tener otros ingresos por fuera de su relación laboral, pues como quedó mencionado en la contestación del hecho primero en el formato de vinculación a Alianza Fiduciaria (**Prueba No. 1**) éste reportó ingresos mensuales por cuantía aproximada de dos millones de pesos (\$2.000.000) moneda corriente.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Lo descrito en este numeral **NO ES UN HECHO** sino una afirmación que hace el apoderado del demandante respecto a la inexistencia de activos a nombre del señor Ancizar Dávila Ramírez y la cual no nos consta, por lo que nos atenemos a lo que sea probado en juicio.

Se pone de presente que el señor Ancizar Dávila Ramírez en el formato de vinculación a Alianza Fiduciaria (**Prueba No. 1**) reportó activos por valor de veinte millones de pesos (\$20.000.000) moneda corriente.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Lo descrito en este numeral **NO ES UN HECHO** sino una afirmación que hace el apoderado del demandante respecto a la vinculación laboral del señor Harryson Dávila Calderón con la empresa Digitex – Comdata Group Manizales, la cual no nos consta, por lo que nos atenemos a lo que sea probado en juicio.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No nos consta, ya que es una afirmación que hace referencia a los ingresos mensuales brutos promedio percibidos por el señor Harryson Dávila Calderón durante el periodo comprendido entre enero y junio de 2021. Sin embargo, si el señor Harryson Dávila Calderón estaba vinculado laboralmente con la empresa Digitex – Comdata Group Manizales como se afirma en el hecho doce de la demanda, debe presumirse que devengaba por lo menos el salario mínimo mensual legal vigente, que para el año 2021 correspondía a la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526) moneda corriente.

Debe resaltarse que en el formato de vinculación a Alianza Fiduciaria (**Prueba No. 3**) el señor Harryson Dávila Calderón reportó ingresos mensuales por cuantía aproximada de un millón cien mil pesos (\$1.100.000) moneda corriente, y además, indico que su actividad principal era la de independiente.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es un hecho sino una afirmación, la cual no nos consta y es irrelevante para este proceso.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No es un hecho sino una afirmación, la cual no nos consta por lo que nos atenemos a lo que sea probado en juicio.

No obstante, es claro que si el señor Harryson Dávila Calderón estaba vinculado laboralmente con la empresa Digitex – Comdata Group Manizales como lo afirma en el hecho doce de la demanda, esta última en calidad de empleadora estaba obligada a realizar sobre el salario del trabajador los descuentos correspondientes a los aportes de seguridad social integral (salud y pensión).

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: No es un hecho sino una afirmación, la cual no nos consta, por lo que nos atenemos a lo que sea probado en juicio.

Sin embargo, si como se expuso en la contestación del hecho décimo tercero, se presume que el señor Harryson Dávila Calderón devengaba por lo menos el salario mínimo mensual legal vigente, que para el año 2021 correspondía a la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526) moneda corriente, es claro que si los descuentos a la seguridad social que le efectuaban al trabajador, esto es el 4% por concepto de salud y 4% por concepto de pensión su salario neto mensual debía corresponder a la suma ochocientos treinta y cinco mil ochocientos cuarenta y cuatro mil pesos (\$835.844) moneda corriente.

Téngase en cuenta que el señor Harryson Dávila Calderón pudo tener otros ingresos por fuera de su relación laboral, pues como quedó mencionado en la contestación del hecho décimo tercero en el formato de vinculación a Alianza Fiduciaria (**Prueba No. 3**) éste reportó ingresos mensuales por cuantía aproximada de un millón cien mil pesos (\$1.100.000) moneda corriente,

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: Lo descrito en este numeral **NO ES UN HECHO** sino una afirmación que hace el apoderado del demandante respecto a la inexistencia de activos a nombre del señor Harryson Dávila Calderón, por lo que nos atenemos a lo que sea probado en juicio.

Se pone de presente que el señor Harryson Dávila Calderón en el formato de vinculación a Alianza Fiduciaria (**Prueba No. 3**) reportó activos por valor de quince millones de pesos (\$15.000.000) moneda corriente.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: Contiene al menos dos (2) manifestaciones que requieren separarse para su réplica, así:

NO ES UN HECHO, sino una manifestación subjetiva del apoderado del demandante con relación a los sueños del señor Ancizar Dávila Ramírez y su familia, lo cual nos exime de réplica.

NO ES CIERTO que el señor Ancizar Dávila Ramírez se hayan acercado a las instalaciones de GRUPO INTI S.A.S ubicadas en la carrera 21 No. 63-17 del barrio La Rambla en la ciudad de Manizales para conocer de cerca el proyecto urbanístico “VILLANOVA” localizado en el municipio de Villamaría, esto por cuanto los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón conocieron el proyecto en el lugar en donde se desarrollaba la obra “Edificio VILLANOVA”, esto es en la calle 8 # 11-73 del municipio de Villamaría, pues con la asesora Natalia Ocampo Vargas acordaron una cita en ese lugar para conocer el proyecto de primera mano. Solo fue hasta el momento de la vinculación con la fiduciaria que los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón se acercaron a las oficinas de Grupo Inti S.A.S ubicadas en la carrera 21 No. 63-17 del barrio La Rambla para discutir las condiciones particulares del negocio y la forma de pago.

AL HECHO DÉCIMO NOVENO: Es cierto. Tal y como se dijo en la contestación del hecho anterior los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón conocieron el proyecto en el lugar en donde se desarrollaba la obra “Edificio VILLANOVA”, esto es en la calle 8 # 11-73 del municipio de Villamaría. En dicha visita se les indicó cuáles eran las características generales de los apartamentos del proyecto y además las cuales pudieron ser visualizadas de forma física durante su asistencia a la obra. Esas características fueron ampliamente descritas en el parágrafo segundo de la cláusula primera de la promesa de compraventa suscrita con Grupo Inti S.A.S. y Leicel López López **(Prueba No. 4)**.

También es cierto, que la señora Natalia Ocampo Vargas fue la asesora de ventas que los recibió en la obra y fue quien les suministró la información relacionada con los apartamentos del proyecto.

AL HECHO VIGÉSIMO: Es parcialmente cierto y procedo a explicar:

Si bien es cierto que la señora Natalia Ocampo Vargas asesora de ventas del proyecto “Edificio VILLANOVA”, en aras de vincular a los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila Calderón como promitentes compradores de un apartamento en dicho proyecto debía preguntarles información básica con relación a sus ingresos y la forma en que realizarían los pagos del inmueble, no es cierto que el señor Ancizar Dávila Ramírez hubiere indicado que devengaba el mínimo y que tenía doce millones de pesos (\$12.000.000) moneda corriente por concepto de cesantías, pues si se revisa el formato de vinculación a Alianza Fiduciaria **(Prueba No. 1)** éste reportó ingresos mensuales por cuantía aproximada de dos millones de pesos (\$2.000.000) moneda corriente, además, con relación a las cesantías, éste solo tenía nueve millones de pesos (\$9.000.000) moneda corriente, como lo afirma en el hecho treinta y uno de la demanda.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: Es parcialmente cierto y procedo a explicar:

Si bien es cierto que el apartamento escogido por los hoy demandantes fue el número 206 del “Edificio VILLANOVA”, como se acredita con promesa de compraventa suscrita con Grupo Inti S.A.S. y Leicel López López **(Prueba No. 4)**, no es cierto que este apartamento fuera escogido por la señora Luz Miriam Calderón Loaiza, pues ella no figura como promitente compradora del inmueble, como se acredita con la mencionada promesa y con el formato de vinculación a la Fiduciaria con fecha de diligenciamiento del 4 de septiembre de 2020 **(Prueba No. 1 y 3)** y la recepción de la tarjeta de Alianza con referencia 10047015580-2, número que pertenece al encargo fiduciario asignado a los promitentes compradores **(Prueba No. 5)**.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: Es parcialmente cierto y procedo a explicar:

Si bien la señora Natalia Ocampo Vargas como asesora de ventas del proyecto “Edificio VILLANOVA”, les informó a los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila Calderón que debían aportar una suma de dinero para poder separar el apartamento escogido, este dinero no sería recibido directamente por ella, pues los dineros deben ser consignados a través de Alianza Fiduciaria. Como se dijo en el punto anterior ellos recibieron la tarjeta del encargo fiduciario **(Prueba No. 5)** y generaron un plan de pagos a través de la carta de instrucciones que se realizó en línea y que ellos aceptaron, motivo por el cual hicieron la consignación aludida en la cuenta dispuesta para recibir tales pagos por la fiduciaria.

En lo que tiene que ver con la esposa del señor Ancizar Dávila Ramírez como ha quedado suficientemente descrito en este escrito, ella no figuraba como promitente compradora del apartamento y tampoco se encontraba vinculada a la Fiduciaria.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: Es parcialmente cierto y procedo a explicar:

Es cierto que los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila Calderón consignaron la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) moneda corriente a favor del encargo fiduciario con referencia 10047015580-2 para separar el apartamento, tal y como se acredita con el comprobante de pago aportado como prueba en la demanda. No obstante, no es cierto que dicha suma de dinero haya sido solicitada por la asesora Natalia Ocampo Vargas, pues los asesores no pueden pedir dinero, para ello se realiza un plan de pagos, el cual está tanto en la carta de instrucciones que se firma con Alianza Fiduciaria (**Prueba No. 6**) como en la promesa de compraventa (**Prueba No. 4**).

En este punto debe tenerse presente que el pago realizado fue el día 07 de septiembre de 2020 y la vinculación con la fiduciaria se hizo el 4 de septiembre de 2020, momento en el cual se acordó el plan de pagos, de modo que con anterioridad a la realización del pago ellos ya se habían comprometido a ello.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: No es cierto. Como se informó en la contestación de los hechos vigésimo segundo y vigésimo tercero, los asesores no pueden pedir dinero y las sumas que son abonadas por los promitentes compradores como cuota inicial se consignan en el encargo fiduciario que corresponde al apartamento escogido; adicionalmente, no es cierto que la señora Natalia Ocampo Vargas haya aceptado la suma de dinero, pues el pago realizado por los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila obedecía a lo que fue previamente acordado como parte del pago del apartamento número 206 del “Edificio VILLANOVA”, lo cual se demuestra con la carta de instrucciones que se firma con Alianza Fiduciaria (**Prueba No. 6**) y con en la promesa de compraventa (**Prueba No. 4**).

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: Es cierto, los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila fueron remitidos por la asesora a los bancos aliados de Grupo Inti S.A.S., y entre ellos se encontraba el Banco Davivienda S.A. con el cual la sociedad había suscrito el crédito constructor para el desarrollo del proyecto.

AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: Es parcialmente cierto y procedo a explicar. Si bien es cierto que la promesa de compraventa con los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila fue suscrita el día 09 de octubre de 2020 (**Prueba No. 7**), no obstante, la misma se dejó sin validez el día 18 de marzo de 2021, cuando se suscribió entre los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila, Grupo Inti S.A.S. y Leicel López López una nueva promesa de compraventa, como se acredita con la cláusula décima quinta de la promesa de compraventa (**Prueba No. 4**).

Ahora bien, no es cierto que primero se hubiera suscrito promesa con el señor Ancizar, pues como se evidencia de los documentos aportados en este escrito desde el inicio de las negociaciones fungieron como promitentes compradores y fueron vinculados con la fiduciaria los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila.

AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO: No es cierto, toda vez que desde el inicio los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón, fueron quienes escogieron el apartamento y ambos fueron vinculados a la fiduciaria como se acredita con el formato de vinculación a la Fiduciaria con fecha de diligenciamiento del 4 de septiembre de 2020 (**Prueba No. 3**). Luego de que éstos fueron aceptados por la fiduciaria se llamaron a firmar promesa de compraventa la cual fue suscrita por los dos porque eran quienes figuraban como compradores en la fiduciaria (**Prueba No. 7**).

A continuación, relatamos el procedimiento de compra del bien inmueble:

1. Se escoge inmueble por los clientes.
2. Se vinculan los promitentes compradores a la fiduciaria, esta vinculación se hace en línea entre Alianza Fiduciaria y los Promitentes Compradores.
3. Los promitentes compradores son aceptados por Alianza Fiduciaria después de la debida diligencia que esta hace para vincularlos al encargo fiduciario.
4. Se firma la promesa de compraventa.
5. Los Promitentes compradores deben adelantar los trámites necesarios para obtener los recursos para pagar el inmueble entre ellos créditos, subsidio, según las formas de pago acordadas en la promesa. Esto es siempre posterior a la firma de la promesa, por cuanto sin suscribirla no se otorgan créditos ni subsidios.

AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: Es cierto como quedó descrito en la contestación del hecho vigésimo sexto, tal y como se acredita con la copia de la promesa de compraventa inicialmente suscrita (**Prueba No. 7**).

AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO: Es cierto como se acredita con la cláusula primera de la promesa de compraventa (**Prueba No. 4**).

AL HECHO TRIGÉSIMO: Es cierto como se acredita con el párrafo primero de la cláusula primera de la promesa de compraventa (**Prueba No. 4**).

AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO: Es cierto, esta fue la forma de pago pactada en la promesa de compraventa suscrita el día 09 de octubre de 2020 (**Prueba No. 7**), no obstante, como se dijo en la contestación del hecho vigésimo sexto, esa promesa se dejó sin validez el día 18 de marzo de 2021, cuando se suscribió entre los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila, Grupo Inti S.A.S. y Leicel López López una nueva promesa de compraventa, como se acredita con la cláusula décima quinta de la promesa de compraventa (**Prueba No. 4**).

Así las cosas, la forma de pago pactada por las partes a partir del 18 de marzo de 2021, fue la siguiente:

de promesa de compraventa, permiso con resolución u oficio número: Rad 864. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, El precio total del inmueble es por la suma de **CIEN VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$120.000.000.00)**, que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pagarán de la siguiente forma: -----

PRECIO Y FORMA DE PAGO				
Cuota Número	Fecha Cuota	Valor Cuota	valor de Cuota en letras	Concepto Cuota
1	07/09/2020	\$ 1.000.000	UN MILLON DE PESOS MTC	CUOTA INICIAL
2	30/10/2020	\$ 9.000.000	NUEVE MILLONES DE PESOS MTC	CESANTIAS PROTECCIÓN
3	28/06/2021	\$ 27.255.780	VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS MTC	SFV CONFA
4	28/06/2021	\$ 82.744.220	OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MTC	CREDITO HIPOTECARIO
TOTAL		\$ 120.000.000		

AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Es cierto, esta fue la fecha de firma pactada en la primera promesa de compraventa suscrita el día 09 de octubre de 2020 (**Prueba No. 7**), no obstante, como se dijo en la contestación del hecho vigésimo sexto, esa promesa se dejó sin validez el día 18 de marzo de 2021, cuando se suscribió entre los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila, Grupo Inti S.A.S. y Leicel López López una nueva promesa de compraventa, como se acredita con la cláusula décima quinta de la promesa de compraventa (**Prueba No. 4**).

Así las cosas, la fecha de firma de escritura pactada por las partes a partir del 18 de marzo de 2021, fue la siguiente:

VENEDORES un mes antes de la fecha de escrituración del inmueble. **NOVENA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA:** Las partes contratantes se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa la cual perfeccionará el presente contrato a más tardar el día 28 del mes de junio de 2021 en la Notaría Segunda de Manizales, a las 2 pm. En el evento de que no se efectúe dicho acto en la fecha indicada, para el otorgamiento de la Escritura, de antemano las partes señalan como fecha para la firma de la Escritura Pública de compraventa el día 28 de julio de 2021 en la misma notaría y en la hora ya indicada. Sin perjuicio de que antes de la fecha indicada para el otorgamiento de la escritura LOS PROMETIENTES de común acuerdo decidan otorgar el instrumento, para lo cual presentarán ante el Notario los respectivos documentos de identificación y los certificados de paz y salvo que se exigen para el otorgamiento de la Escritura. **DECIMA: GASTOS:** Los gastos de estudios de créditos, estudio de títulos y avalúos serán de

AL HECHO TRIGÉSIMO TERCERO: Lo mencionado en este hecho es cierto, no obstante, requiere una aclaración así:

Si bien el día 28 de febrero de 2021 ni los hoy demandantes ni mis poderdantes concurrieron a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales a suscribir la escritura pública que solemnizara la promesa de compraventa, no es menos cierto que para esa fecha los promitentes compradores – hoy demandantes- no contaban con la aprobación de ningún crédito hipotecario ni mucho menos del subsidio de vivienda de “Mi Casa Ya” con los cuales pudieran cumplir con los pagos pactados, por lo cual no era viable suscribir la mencionada escritura. Precisamente previendo esto, se pactó para el 28 de marzo una fecha supletoria para la firma de la escritura, fecha esta en la que la promesa de compraventa había quedado sin validez, pues como se indicó en la contestación del hecho anterior, se suscribió antes de dicho plazo una nueva promesa de compraventa en la que se incluyó una nueva fecha para el otorgamiento de la escritura pública y se dejó sin validez la anterior.

Además, vale la pena informar a la H. Juez que los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila y la señora Luz Miriam Calderón Loaiza, esposa del señor Ancizar, fueron a la oficina de Grupo Inti S.A.S. ubicada en la carrera 21 No. 63 - 17 del Barrio La Rambla, y se reunieron con Paola Andrea Bastidas, Gerente Administrativa de la sociedad, ante quien los hoy demandantes manifestaron: *“que el crédito aún no les había sido aprobado y que el señor Harrison debía subir su calificación crediticia para que le generen el crédito a los dos, como no tenían crédito hipotecario, tampoco a la fecha podían acceder al subsidio de mi casa ya, por cuanto para que les sea otorgado es requisito fundamental el crédito”*.

Por esta circunstancia, en la reunión se exploró la alternativa de que accedieran al subsidio de CONFA, sin embargo, quedó claro que sumados los salarios entre los señores Ancizar y Harrison se superaban los 2 SMMLV para acceder al subsidio máximo de 30 salarios mínimos legales mensuales

vigentes, por lo que de mutuo acuerdo entre promitentes compradores y promitentes vendedores se acordaron los siguientes planes de acción, en la búsqueda de alternativas para cumplir con la forma de pago.

1. Se firmaría una nueva promesa de compraventa solamente con el señor Ancizar, quien no tenía problemas con calificaciones financieras para que pudiera gestionar su subsidio ante CONFA y el crédito hipotecario.
2. Se firmaría otra promesa con Ancizar y Harrison, para que este último pudiera gestionar con una entidad financiera nuevamente su crédito hipotecario.

Con esto lo que pretendían los promitentes vendedores era dar alternativas para que los promitentes compradores pudieran cumplir con los requisitos, no obstante, era claro para todos los intervinientes que siempre la intención fue que los promitentes compradores serían los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harrison Dávila, tan es cierta esta afirmación que el apoderado de los demandantes al momento de subsanar la demanda aclara que *“el contrato que por esta vía se pretende hacer valer para que cumpla todos los propósitos consignados en las pretensiones, es el celebrado el **18 de marzo de 2021** entre los señores **ANCIZAR DÁVILA RAMÍREZ y HARRYSON DÁVILA CALDERÓN** con la empresa INTI S.A.S y el señor LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ, que obró a través de la apoderada PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL CASTILLO, Gerente administrativa y financiera del grupo INTI S.A.S.”*

AL HECHO TRIGÉSIMO CUARTO: No es un hecho sino una afirmación. Toda vez que el apoderado de la parte demandante indicó en el escrito de subsanación que su estrategia jurídica estaría encaminada a probar esta afirmación en el debate procesal, se procederá a explicar más adelante dentro de los fundamentos y razones de derecho y las excepciones que se plantean, por qué la promesa de compraventa suscrita no es un contrato de adhesión.

Pese a lo anterior, vale la pena resaltar en este punto que por esencia los contratos de promesa de compraventa son acuerdos bilaterales que responden a la libertad contractual y a la libre negociación de las partes para pactar las obligaciones asignadas, sin que correspondan a aquellos contratos bajo los cuales el contratante que toma el servicio o compra el bien no pueda solicitar la modificación o la negociación de algún punto particular, limitándose sus facultades a manifestar si acepta o no el convenio propuesto.

AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO: No es un hecho sino una afirmación, la cual no nos consta.

AL HECHO TRIGÉSIMO SEXTO: Es cierto, los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón nunca presentaron a mis poderdantes el crédito aprobado por ninguna entidad bancaria. Se aclara en este punto que los contactos con los Bancos que suministró Grupo Inti S.A.S. eran solo una gestión de medio y no de resultado tal y como se expresó previamente a los promitentes compradores – hoy demandantes en el parágrafo segundo de la cláusula cuarta de la promesa de compraventa (**Prueba No. 4**), además los promitentes compradores estaban en plena libertad de gestionar el crédito con cualquier otra entidad. Vale también resaltar que los bancos recomendados por Grupo Inti son de alto reconocimiento en el mercado, se podría decir que los más grandes del país, con lo cual se tenían 3 alternativas claras y serias para obtener el crédito, siempre claro está que los promitentes compradores cumplieran con los requisitos que cada entidad exige.

AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Es cierto, tal y como quedó descrito en la contestación del hecho trigésimo tercero de la demanda.

AL HECHO TRIGÉSIMO OCTAVO: Es cierto, tal y como quedó descrito en la contestación del hecho trigésimo tercero de la demanda.

Vale la pena aclarar que al señor Ancizar Dávila Ramírez al informar que se iba a postular al subsidio de CONFA, se le preguntó por parte de los promitentes vendedores si tenía un beneficiario y contestó que su esposa, ante tal respuesta se le informó que debía incluirla dentro del grupo familiar para salir beneficiado del subsidio, situación que al parecer no cumplió, pues de haberlo hecho seguramente hubiera obtenido el aludido subsidio.

Además de esto los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón, informaron que Ancizar se ganaba un salario mayor al mínimo y que si se presentaba con su hijo Harryson, el valor del subsidio al que tenía derecho iba a ser mucho menor, que por ende para CONFA, él se iba a presentar solo como Promitente Comprador y su esposa como beneficiaria, puesto que si el accedía al subsidio de CONFA, iba a tener derecho también al Subsidio de Concurrencia, por ende tenía mayores beneficios y que iba a dejar con el hijo la otra promesa por si sus planes cambiaban.

La constructora accedió a la firma de las dos promesas en pro de ayudar a los promitentes compradores – hoy demandantes y en dar otra oportunidad, sin embargo debe resaltarse que el señor Harryson Dávila Calderón, nunca salió de la fiduciaria por lo que seguía figurando como promitente comprador.

AL HECHO TRIGÉSIMO NOVENO: Es cierto parcialmente. Se aclara que aun cuando el precio del inmueble no cambia, en la promesa de compraventa suscrita únicamente por el señor Ancizar Dávila Ramírez, se cambió la forma de pago, por cuanto bajo ese escenario la forma de pago cambiaba al incluir el posible subsidio de vivienda familiar de CONFA, el subsidio de concurrencia de Mi Casa Ya, beneficios a los que el Promitente Vendedor esperaba acceder y por ende se disminuía el valor del crédito hipotecario.

La identidad de obligaciones frente al pago demuestra que no se estaban cambiando las condiciones inicialmente pactadas, pues es claro que, así como los promitentes vendedores se estaban obligando a vender un inmueble como cuerpo cierto, los promitentes compradores se estaban obligando a pagar el precio de este, indistintamente de cómo fuera el origen lícito de los recursos, pues más allá de una forma de pago, lo que se pactó fue una obligación de dar una suma de dinero.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO: Es cierto, Se pone de presente que el valor pactado a título de cláusula penal fue acordado por los intervinientes, y era una suma que anticipaba el valor de los perjuicios que se pudieran originar a favor de cualquiera de las partes por el incumplimiento de la otra, la cual estaba estipulada de forma bilateral, es decir, a favor de los promitentes vendedores ante el posible incumplimiento de los promitentes compradores, así como a favor de los promitentes compradores ante el posible incumplimiento de los promitentes vendedores.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: No es un hecho sino una afirmación que guarda idéntica relación con lo indicado en el hecho treinta y uno, del cual ya se realizó la contestación y que se reitera en este punto.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Es cierto.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO TERCERO: Es parcialmente cierto y procedo a explicar:

Si bien es cierto que en la promesa de compraventa suscrita el día 18 de marzo de 2021 se pactó en la cláusula novena para el otorgamiento de la escritura la fecha descrita en la contestación del hecho trigésimo segundo, no es cierto que los promitentes compradores – hoy demandantes – hayan sido instruidos y obligados por mis poderdantes, pues a esta fecha se arribó por el mutuo acuerdo de las partes atendiendo a las particularidades del negocio.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO CUARTO: El enunciado descrito por el apoderado de los demandantes es cierto, no obstante, es menester aclarar lo siguiente:

Tal como quedó descrito en la contestación del hecho trigésimo tercero, los demandantes por intermedio de su apoderado manifestaron que el contrato de promesa de compraventa sobre el que versa la discusión y el litigio es el que fue suscrito por los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón el día 18 de marzo de 2021, así las cosas se indica que en la forma de pago de la mencionada promesa se dispuso lo siguiente:

PRECIO Y FORMA DE PAGO				
Cuota Número	Fecha Cuota	Valor Cuota	valor de Cuota en letras	Concepto Cuota
1	07/09/2020	\$ 1.000.000	UN MILLON DE PESOS MTC	CUOTA INICIAL
2	30/10/2020	\$ 9.000.000	NUEVE MILLONES DE PESOS MTC	CESANTIAS PROTECCIÓN
3	28/06/2021	\$ 27.255.780	VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS MTC	SFV CONFA
4	28/06/2021	\$ 82.744.220	OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MTC	CREDITO HIPOTECARIO
TOTAL		\$ 120.000.000		

Nótese pues como los promitentes compradores – hoy demandantes se obligaron a pagar la suma de ciento veinte millones de pesos (\$120.000.000) moneda corriente en las fechas allí pactadas, de los cuales diez millones de pesos (\$10.000.000) moneda corriente ya habían sido cancelados en el año 2020, pero situación diferente se presentaba con la suma restante es decir, ciento diez millones de pesos (\$110.000.000) moneda corriente, la cual no fue cancelada en la fecha pactada, esto es el **28 de junio de 2021**, de la cual vale aclarar una parte sería cancelada con el subsidio de vivienda familiar de CONFA que para la fecha de pago no se tenía aprobado y otra con un crédito hipotecario.

Ahora bien, aun cuando es cierto que mis poderdantes – los promitentes compradores no comparecieron a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales a otorgar la respectiva escritura pública que solemnizará la promesa de compraventa por cuanto no se había cumplido con los compromisos de pago derivados de la aprobación del subsidio y del crédito, no es menos cierto, que se había pactado una fecha supletoria para la firma, el día 28 de julio de 2021, y adicionalmente se pactó en el contrato como obligación de los promitentes compradores tramitar con anterioridad a dicha fecha (28 de junio de 2021) la totalidad de las gestiones necesarias para que les otorgaran el subsidio de vivienda familiar y el crédito hipotecario, lo cual como ha sido afirmado por los demandantes a través de su apoderado en el escrito de demanda, no sucedió.

Se informa además que durante el mencionado día del 28 de junio de 2021, los promitentes compradores tampoco consignaron el valor correspondiente a los ciento diez millones de pesos (\$110.000.000) moneda corriente que se habían obligado a pagar como parte del precio del inmueble, de modo que para el 29 de junio de 2021 los promitentes compradores – hoy demandante se

encontraban en mora con sus obligaciones pues habían incumplido la obligación de pago, cumpliéndose entonces los supuestos reseñados en la cláusula décima segunda de la promesa de compraventa (**Prueba No. 4**) que reza:

un acta suscrita por las partes. **DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desistieren unilateralmente del negocio o incumplieren en todo o en parte con las obligaciones del pago del precio, o de la presentación correcta de la documentación o no suscribiere(n) la Escritura Pública de compraventa en la fecha estipulada, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** no están obligados a enajenar el inmueble a que este contrato se refiere, quedando con derecho a disponer de él libremente, sin necesidad de procedimiento judicial o requerimiento alguno, lo mismo que si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presentare(n) dentro del plazo fijado la documentación que le exige la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, o incumplieren las obligaciones derivadas de este contrato. Al incurrir en lo previsto en esta cláusula **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, perderán en favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** una suma equivalente a lo estipulado en la cláusula QUINTA y parágrafos de la presente promesa de venta, que se deducirá de los dineros por él (ellos) entregados a título de arras o a buena cuenta del precio, como indemnización de perjuicios por el incumplimiento en lo pactado. Igualmente, en el evento de que **LOS PROMITENTES VENDEDORES** incumplieren su obligación de enajenar el inmueble objeto de esta promesa, se obliga a pagar a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una indemnización por perjuicios igualmente equivalente, exceptuando los casos de fuerza mayor donde **LOS PROMITENTES VENDEDORES** por razones ajenas haya aplazado dicha enajenación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La devolución del saldo que resultare a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo harán **LOS PROMITENTES VENDEDORES** en un plazo de sesenta (60) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se declare por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** el incumplimiento. **DÉCIMA TERCERA:**

La cláusula quinta y los parágrafos citados en la cláusula transcrita indican lo relacionado con la cláusula penal que dice lo siguiente:

12 de Junio de 2009. **QUINTA:** Para el caso de incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones a cargo de las partes, de conformidad con lo previsto en este contrato, las partes convienen fijar como pena o multa a título de indemnización, el diez por ciento (10%) del precio total de Contrato de Promesa de Compraventa, así en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones generadas en este contrato, la parte que hubiere cumplido o hubiere estado dispuesta a hacerlo, podrá declarar resuelto este contrato, de pleno derecho, esto es, sin intervención judicial y hacer efectiva la pena aquí estipulada, la cual, en el caso de incumplimiento por parte del **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES)** será deducido directamente por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de las sumas recibidas a cuenta del precio de este contrato. Todo lo anterior sin que se extinga la obligación principal la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada puede escoger entre la exigencia de que la otra cumpla, o la resolución del contrato por la vía ordinaria con indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Se exceptúa el caso en el cual, por razones ajenas a la voluntad de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, tales como fuerza mayor o caso fortuito o condiciones adversas del mercado, condiciones climáticas que puedan retrasar la

construcción lo que le impida a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, continuar con el proyecto; en cuyo caso, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, tendrá la obligación de devolver la totalidad de los dineros recibidos de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, sin que le corresponda asumir el impuesto del cuatro por mil o pagar intereses por las sumas que había recibido, ni la **CLAUSULA PENAL**. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para retener y compensar los mencionados valores de la suma que hubiesen entregado.

Así pues, los promitentes vendedores en atención a los sucesos acaecidos y al incumplimiento de los promitentes compradores procedieron a enviar una comunicación con el fin de poner de presente el incumplimiento presentado por parte de los Promitentes Compradores y aplicar las consecuencias jurídicas que tal incumplimiento acarrea conforme al contrato acordado. Pese a ello, debe informarse al Despacho que aunque la notificación del “*Desistimiento unilateral Apartamento 206 Proyecto de vivienda Villanova*”, fue notificada el 30 de junio de 2021, fecha para la cual se reitera ya estaba configurado el incumplimiento al contrato de promesa de compraventa por parte de los promitentes compradores, esa decisión no se hizo efectiva para dicha fecha, pues los promitentes compradores pese a estar válidamente facultados para resolver el contrato, decidieron esperar a que se surtiera la segunda fecha pactada para la firma de escritura, esto es el 28 de julio de 2021, fecha en la que comparecieron a la Notaria Segunda del Círculo de Manizales, como se acredita con el acta de comparecencia expedida por la Notaria mencionada (**Prueba No. 8**) donde claramente consta que los promitentes compradores no se hicieron presentes ni cumplieron con su compromiso de pago, lo que demuestra aún más el incumplimiento a sus obligaciones contractuales. También vale la pena resaltar que frente a este comunicado no hubo una respuesta por parte de los promitentes vendedores en el sentido de aportar pruebas sobre la consecución del crédito o la asignación a ellos del subsidio familiar para adquisición de vivienda.

Una vez acreditado lo anterior, la sociedad Grupo Inti S.A.S. procedió a informar el día 08 de octubre de 2021 a Alianza Fiduciaria la resolución del contrato de promesa de compraventa con el objeto de iniciar los trámites administrativos para desvincularlos del proyecto “Edificio VILLANOVA”. Esto se acredita con el certificado expedido por Alianza Fiduciaria de fecha 08 de febrero de 2022 (**Prueba No. 9**).

AL HECHO CUADRAGÉSIMO QUINTO: No es un hecho sino una afirmación, la cual no nos consta.

Pese a ello se aclara que la decisión de resolver el contrato obedeció a una facultad pactada por las partes en el contrato de promesa de compraventa, y la cual fue el resultado del incumplimiento de las obligaciones a cargo de los promitentes compradores. Además, debe tenerse claro que los promitentes vendedores en ningún momento le ofrecieron a los promitentes compradores una asesoría jurídica, pues dentro de su actividad económica y su objeto social no se incluye tal responsabilidad, esto se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas (**Anexo No. 2**).

AL HECHO CUADRAGÉSIMO SEXTO: Es cierto.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: No es cierto, pues como se informó en la contestación del hecho cuadragésimo cuarto de la demanda, mis poderdantes si comparecieron el día 28 de julio de 2021, segunda fecha estipulada para la firma de la escritura, a la Notaria Segunda del

Círculo de Manizales en cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa como se acredita con el acta de comparecencia expedida por la Notaria mencionada (**Prueba No. 7**), donde claramente consta que los promitentes compradores no se hicieron presentes. En consecuencia, acá no hubo un mutuo disenso tácito, sino un incumplimiento que simple y llanamente es imputable única y exclusivamente a los promitentes compradores.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO OCTAVO: No es cierto, tal como se puede inferir de lo indicado en el punto anterior, de ninguna manera puede afirmarse que en este caso existió un mutuo disenso tácito, pues los promitentes vendedores siempre cumplieron con cada una de las obligaciones asignadas en el contrato de promesa de compraventa, situación que no se predica de los promitentes compradores por lo ya expuesto en esta contestación, resaltando que la no comparecencia el día 28 de junio de 2021 a perfeccionar el contrato de compraventa fue el efecto lógico del incumplimiento de los **promitentes compradores** frente al pago del precio y de contar para esa fecha con la adjudicación del subsidio y la aprobación del crédito bancario.

AL HECHO CUADRAGÉSIMO NOVENO: No es cierto, como se ha indicado en esta contestación se reitera que no hubo un mutuo disenso tácito, lo que se evidencia a todas luces fue un incumplimiento de los promitentes compradores, el cual permitía según lo pactado en el contrato de promesa de compraventa resolver el contrato y cobrar la cláusula penal, la cual si bien estaba pactada por la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000) moneda corriente, solo se hizo efectiva por la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) moneda corriente.

A LOS HECHOS QUINCUAGÉSIMO, QUINCUAGÉSIMO PRIMERO Y QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: Son ciertos y no ameritan un pronunciamiento por parte de la suscrita.

A LOS HECHOS QUINCUAGÉSIMO TERCERO Y QUINCUAGÉSIMO CUARTO: Es cierto que con la contestación del referido derecho de petición se aportaron copia de los documentos relacionados, esto es, de las promesas de compraventa suscritas el 18 de marzo de 2021 y del acta de comparecencia expedida por la Notaria Segunda del Círculo de Manizales el 28 de julio de 2021.

AL HECHO QUINCUAGÉSIMO QUINTO: No es un hecho sino una afirmación. No obstante, se procede a explicar por que la referida cláusula no es abusiva:

En el caso que nos ocupa las partes incluyeron en la promesa de compraventa celebrada el 18 de marzo de 2021, de manera libre y en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad el pacto de la cláusula penal, la cual pretendía cubrir tanto la inejecución total como la ejecución parcial o en mora de cualquiera de las obligaciones, a cargo del incumplido y en favor del contratante cumplido, de suerte que no es cierto lo que afirman los demandantes a través de su apoderado con relación a que este valor solo se pactó a favor de los promitentes vendedores – hoy demandados.

Además, obra en la promesa de compraventa suscrita, autorización expresa de los promitentes compradores para que en el caso de que ellos incumplieran con sus obligaciones los promitentes vendedores pudieran retener del dinero dado como parte del precio lo correspondiente a la cláusula penal, estableciéndose que en caso de que hubiere un saldo a su favor este dinero sería devuelto (Clausulas cuarta, quinta y décima segunda de la promesa aludida).

QUINCUAGÉSIMO SEXTO: No es un hecho sino una afirmación. No obstante, se procede a explicar porque la referida clausula no es abusiva:

Esta afirmación proviene de la falta de apreciación o errónea apreciación de las cláusulas cuarta y quinta de la promesa de compraventa, cuando en realidad las mismas son el reflejo de la intención de las partes de contratar y pactar unas condiciones particulares las cuales por demás se ajustan a la ley.

Sea del caso precisas que no es cierto que exista abuso en las cláusulas que configuran el contrato de promesa de compraventa por cuanto la exposición de motivos que hace el apoderado de los demandantes muestra que incurrió en un yerro al interpretar dichas cláusulas bajo una óptica distinta a la contenida en la promesa de venta, aduciendo supuestamente que las mismas limitan la responsabilidad de los demandados respecto de las obligaciones que por ley les corresponden, al tenor de lo dispuesto en el numeral uno del artículo 43 de la Ley 1480 de 2011; en este caso en la demanda se especificó lo siguiente:

1. El deber de entregar información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, deber consagrado en el artículo 23 de la Ley 1480 de 2011, sobre las consecuencias e implicaciones jurídicas de firmar el contrato sin haber obtenido el crédito hipotecario y los subsidios del Gobierno y de no obtenerlos, de la obligación de cubrir con su propio patrimonio estas sumas de dinero.
2. El deber de evaluar los riesgos de celebrar con los promitentes compradores un contrato.

Respecto al numeral primero debe tenerse en cuenta que tratándose de consumo inmobiliario hay una norma especial y complementaria al estatuto del consumidor, esto es la Circular Externa No. 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio destinada a todas las personas naturales o jurídicas que vendan y/o promocionan inmuebles destinados a vivienda, la cual tuvo como finalidad *"Impartir instrucciones a todas las personas naturales o jurídicas que vendan y/o promocionen inmuebles destinados a vivienda con el propósito de garantizar el respeto del derecho de los consumidores a recibir información veraz y suficiente en relación con las características y propiedades de los bienes que se ofrecen al público"*. Esta norma, que actúa como norma especial y complementaria de la Ley 1480 de 2011, tiene el objetivo de proteger y reforzar la obligación de información a cargo del constructor y que recibe el consumidor inmobiliario.

No obstante, al revisar el contenido de las normas citadas nada se dice con relación a la supuestas obligaciones indicadas por el apoderado de los demandantes y que hace ver como abusivas, además no resultaría lógico que los compradores de un inmueble sin saber cuál será el inmueble ya tengan un crédito hipotecario aprobado, pues es normal que la entidad financiera antes de otorgar el crédito tenga seguridad jurídica de cuál es el bien sobre el cual garantizará el pago de las obligaciones con él adquiridas.

El deber de evaluar los riesgos estaba identificado para ambas partes, tan así que se pactó una cláusula penal bilateral con consecuencias jurídicas ante el incumplimiento de cualquiera de los contratantes de suerte que no era exclusiva de los promitentes vendedores, sino que también cubría los derechos de los promitentes compradores ante un eventual incumplimiento que los afectara.

QUINCAGÉSIMO SÉPTIMO: No es un hecho sino una afirmación. No obstante, se procede a explicar porque la referida clausula no es abusiva:

Como se ha sostenido en la contestación de los hechos precedentes el contrato fue pactado de común acuerdo entre las partes en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad de lo cual no resulta pertinente predicar unos excesos que no existen ni pueden conducir a negar lo allí estipulado, sobre el particular no puede presumirse una manifestación de la voluntad de los promitentes compradores como parece sostenerlo el apoderado de los demandantes, sino que de manera inequívoca corresponde

a un reflejo de su voluntad, pues todas las negociaciones que rodearon el asunto que nos convocan al litigio, fueron consensuadas y discutidas, de modo que no fueron impuestas de manera autoritaria y unilateral por los promitentes vendedores.

Para el caso que se discute en este punto y como se ha recalcado en esta contestación las partes pactaron unas consecuencias frente al incumplimiento de uno de los contratantes, dejando esto como una condición que podía o no cumplirse y que ante el incumplimiento de una parte (los promitentes compradores), activó la potestad de la parte cumplida, (los promitentes vendedores) de realizar lo previamente acordado, esto es resolver el contrato y cobrar la cláusula penal, aceptar la tesis de los demandantes y reconocer que dichas cláusulas son abusivas desconocería que lo allí estipulado contemplaba consecuencias indemnizatorias para ambas partes.

AL HECHO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO: Es cierto, circunstancia que se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas (**Anexo No. 2**).

AL HECHO QUINCUAGÉSIMO NOVENO: No es un hecho sino una afirmación la cual es irrelevante para el presente proceso.

AL HECHO SEXAGÉSIMO: Es cierto, pero merece una explicación.

Si bien en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas que se aportó, se dice que la sociedad Grupo Inti S.A.S. tiene un activo total de tres mil ciento un millones novecientos nueve mil seiscientos treinta y tres pesos (\$3.101.909.633) moneda corriente, este valor se encuentra representado en un 83,25% al inventario en curso del proyecto Villanova, sin embargo este activo se contrarresta con una obligación financiera de dos mil treinta y seis millones de pesos (\$2.036.000.000) moneda corriente requerida para ejecutar el proyecto de construcción, arrojando como resultado final un patrimonio líquido de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$275.000.000) moneda corriente, que es técnica y realmente lo que la empresa posee.

Para respaldar lo anterior, se aportan a este escrito los estados de situación financiera de la sociedad Grupo Inti S.A.S al 31 Diciembre de 2020 y Diciembre 31 de 2019 (**Prueba No. 10**).

AL HECHO SEXAGÉSIMO PRIMERO: Es cierto, y así se acreditó con la constancia de no conciliación presentada en el escrito de demanda.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda. A continuación, se desagrega una manifestación sobre cada una de las peticiones del libelo genitor, en el orden allí planteado:

PRINCIPALES

A. DECLARATIVAS:

PRIMERA Y SEGUNDA: Como se desprende del pronunciamiento realizado frente a los hechos cuadragésimo quinto, cuadragésimo sexto y cuadragésimo séptimo las cláusulas cuarta y quinta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 18 de marzo de 2021 no son abusivas, por lo cual

tienen plena validez jurídica, por tanto, nos oponemos a la prosperidad de estas pretensiones declaratorias.

B. CONDENATORIAS:

TERCERA: Nos oponemos a la prosperidad de lo pedido por cuanto las cláusulas acusadas de abusivas no lo son y las mismas tienen plena validez y soporte jurídico, de modo que la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) moneda corriente, cobrada y retenida por los promitentes vendedores por concepto de cláusula penal era procedente.

En lo que respecta al cobro de los intereses corrientes esto no tienen asidero, pues como se dijo el dinero que solicitan se restituya corresponde al valor cobrado a título de cláusula penal. Adicionalmente, no es procedente que se cobren intereses desde el 01 de julio de 2020, pues a esta fecha los promitentes compradores ni si quiera habían sido vinculados con esa calidad para adquirir el apartamento número 206 del “Edificio VILLANOVA” y mucho menos habían pagado cuota alguna como parte del precio del inmueble, lo cual es a todas luces injusto y desproporcionado.

CUARTA: Nos oponemos a la prosperidad de lo pedido por cuanto fue facultativo de los promitentes compradores – hoy demandantes, intentar una conciliación aun a sabiendas de que fueron ellos quienes incumplieron el contrato de promesa de compraventa y con dicho actuar generaron que se activarán las cláusulas pactadas en la promesa de compraventa con relación a la resolución del contrato y el pago de la cláusula penal. Adicionalmente la prueba que aportan de los supuestos perjuicios causados no coincide con la cuantificación realizada en el juramento estimatorio.

QUINTA: Nos oponemos a la prosperidad de lo pedido toda vez que no tienen sustento jurídico los argumentos expuestos por la parte demandante a través de su apoderado y ellos deben ser la parte vencida en este proceso judicial y en consecuencia a su cargo deben estar las costas de este asunto.

SUBSIDIARIAS

A. DECLARATIVAS:

PRIMERA: Nos oponemos a la prosperidad de lo pedido. Como quedó descrito en el pronunciamiento realizado frente a los hechos cuadragésimo séptimo, cuadragésimo octavo y cuadragésimo noveno no hubo un mutuo disenso tácito sino un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa atribuible a los promitentes compradores – hoy demandantes.

B. CONDENATORIAS:

SEGUNDA: Nos oponemos a la prosperidad de lo pedido por cuanto en el caso que nos convoca no se cumplen los presupuestos para que se haya configurado el mutuo disenso tácito.

En lo que respecta al cobro de los intereses corrientes esto no tienen asidero, pues como se dijo el dinero que solicitan se restituya corresponde al valor cobrado a título de cláusula penal. Adicionalmente, no es procedente que se cobren intereses desde el 01 de julio de 2020, pues a esta fecha los promitentes compradores ni siquiera habían sido vinculados con esa calidad para adquirir el apartamento número 206 del “Edificio VILLANOVA” y mucho menos habían pagado cuota alguna como parte del precio del inmueble, lo cual es a todas luces injusto y desproporcionado.

TERCERA: Nos oponemos a la prosperidad de lo pedido por cuanto fue facultativo de los promitentes compradores – hoy demandantes, intentar una conciliación aun a sabiendas que fueron ellos quienes incumplieron el contrato de promesa de compraventa y con dicho actuar generaron que se activarán las cláusulas pactadas en la promesa con relación a la resolución del contrato y el pago de la cláusula penal. Adicionalmente la prueba que aportan de los supuestos perjuicios causados no coincide con la cuantificación realizada en el juramento estimatorio.

CUARTA: Nos oponemos a la prosperidad de lo pedido toda vez que no tienen sustento jurídico los argumentos expuestos por la parte demandante a través de su apoderado y ellos deben ser la parte vencida en este proceso judicial y en consecuencia a su cargo deben estar las costas de este asunto.

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo reseñado en el artículo 206 del Código General del Proceso La suma de diez millones trescientos cincuenta y ocho mil doscientos diecinueve pesos (\$10.358.219) moneda corriente aparece probada en el escrito de demanda y sus anexos, esto es las sumas correspondientes a al pago de:

- Un millón de pesos (\$1.000.000) moneda corriente de capital, el cual fue cancelado el 7 de septiembre de 2020, según consta en el comprobante de pago de No. 20366912 que se aportó a la demanda.
- Nueve millones de pesos (\$9.000.000) moneda corriente de capital, producto de las cesantías del señor Ancizar Dávila Ramírez, los cuales fueron canceladas el día 6 de noviembre de 2020, según consta en el comprobante de pago No. 20871965 que se aportó a la demanda.
- El valor cancelado por concepto de gastos notariales para adelantar la presente actuación, esto es, la suma de trescientos cincuenta y ocho mil doscientos diecinueve pesos (\$358.219) moneda corriente. **NOTA:** Frente a este rubro no se entiende porque el apoderado de la parte demandante al hablar de este concepto propone la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$364.700), cuando es no es el valor que aparece en la representación gráfica de las facturas electrónicas expedidas por la Notaria Primera de Manizales que se aportaron a la demanda.

Ahora bien, no se entiende cómo se calculan las sumas que a continuación se relacionan de las cuales tampoco hay prueba de su causación:

- La suma de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$ 43.657,6) por concepto de intereses corrientes según los certificados por la Superintendencia Financiera, sobre la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) de capital, contabilizados desde el 1 de julio de 2020 hasta el 31 de enero de 2022.
- La suma de NOVECIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$908.100) por concepto de intereses corrientes según los certificados por la Superintendencia Financiera, sobre la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000) de capital, contabilizados desde el 1 de julio de 2020 hasta el 31 de enero de 2022.

Se reitera lo expuesto en el pronunciamiento de las pretensiones con relación a que el cobro de los intereses corrientes no tiene asidero, pues como se dijo el dinero que solicitan se restituya corresponde al valor cobrado a título de clausula penal. Adicionalmente, no es procedente que se cobren intereses desde el **01 de julio de 2020**, pues a esta fecha los promitentes compradores ni siquiera habían sido

vinculados con esa calidad para adquirir el apartamento número 206 del “Edificio VILLANOVA” y mucho menos habían pagado cuota alguna como parte del precio del inmueble, lo cual es a todas luces injusto y desproporcionado.

IV. LOS HECHOS EN LOS CUALES FUNDAMENTO LA DEFENSA

PRIMERO: No hay controversia en cuanto a la celebración del contrato de promesa de compraventa el día 18 de marzo de 2021 sobre el apartamento número 206 del “Edificio VILLANOVA” ubicado en la calle 8 número 1-87 del Municipio de Villamaría – Departamento de Caldas.

SEGUNDO: En los términos del contrato de promesa las partes (promitentes vendedores y promitentes compradores) en conjunto establecieron que la negociación mencionada en el hecho primero se haría de la siguiente manera:

- a) El día 07 de septiembre de 2020 los promitentes compradores pagarían la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) moneda corriente, lo cual se cumplió.
- b) El día 30 de octubre de 2020 los promitentes compradores pagarían la suma de nueve millones de pesos (\$9.000.000) moneda corriente, lo cual se hizo el día 06 de noviembre de 2020 sin objeción de los promitentes vendedores.
- c) Posteriormente, el día 28 de junio de 2021 los promitentes compradores harían un pago por valor de veintisiete millones doscientos cincuenta y cinco mil setecientos ochenta pesos (\$27.255.780) moneda corriente, la cual sería cancelada con el valor del subsidio de vivienda familiar otorgado por CONFA. No obstante, los promitentes compradores se habían comprometido a asumir el valor del subsidio independientemente si eran beneficiarios o no del mismo con el objeto de completar el 100% del valor de la cuota inicial.

Este pago como ha quedado descrito en esta contestación y tal y como ha sido aceptado por los demandantes a través de su apoderado judicial en el escrito de demanda no fue realizado, con lo cual se generó un incumplimiento en las obligaciones de pago a cargo de los promitentes compradores, cuya consecuencia era la resolución del contrato y el cobro de la cláusula penal pactada.

- d) Para la misma fecha, esto es, el 28 de junio de 2021 los promitentes compradores pagarían la suma de ochenta y dos millones setecientos cuarenta y cuatro mil doscientos veinte pesos (\$82.744.200) moneda corriente, la cual sería cancelada con el valor de un crédito hipotecario que sería otorgado por una entidad financiera, para poder efectuar este pago, los promitentes compradores también se habían obligado a tramitar con antelación a la fecha allí indicada el mencionado crédito para realizar el pago y suscribir la escritura pública de venta que solemnizará la promesa de compraventa.
- e) Las partes acordaron que el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se realizaría el día 28 de junio de 2021 en la Notaría Segunda de Manizales a las dos de la tarde; y, en el evento de que no se efectuara dicho acto en esa fecha, habían estipulado como fecha supletoria el día 28 de julio de 2021 a la misma hora y en la misma notaría.

Como quedó suficientemente descrito en esta contestación, para la primera fecha ante el incumplimiento en las gestiones necesarias para realizar los pagos pactados el día 28 de junio de 2021 los promitentes compradores no comparecieron a la firma de la escritura, motivo por

el cual los promitentes vendedores tampoco arribaron al sitio acordado pues no podían otorgar una escritura publica de venta de inmueble sin el pago del precio pactado. Ahora bien, para la fecha final del 28 de julio de 2021 los promitentes vendedores si hicieron presencia en la Notaría Segunda de Manizales, en cumplimiento de las obligaciones acordadas, fecha en la cual nuevamente hubo un incumplimiento de parte de los promitentes compradores.

- f) Las partes de común acuerdo pactaron los eventos en los cuáles sería posible resolver el contrato de promesa de compraventa y así mismo, estipularon el valor de una cláusula penal que debería ser asumida en el caso de que alguno de los contratantes incumpliera con sus obligaciones contractuales.

Como resultado de los incumplimientos en el pago, los promitentes compradores resolvieron el contrato, solicitaron la desvinculación de estos ante la fiduciaria y cobraron la cláusula penal, la cual si bien se había pactado inicialmente por la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000) de pesos solo se hizo efectiva por valor de diez millones de pesos (\$10.000.000) moneda corriente, que correspondía al valor pagado por los promitentes compradores como parte del precio acordado, sin iniciarse hasta la fecha ninguna acción de cobro por el valor restante al cual tienen derecho.

TERCERO: Con relación al literal f) anterior es importante aclarar que la cláusula penal que se había pactado por las partes tenía el objetivo de estimar anticipadamente el valor de los perjuicios que estas pudieran llegar a sufrir como consecuencia de un incumplimiento contractual de su contraparte, lo que facultaba a la parte cumplida a tener asegurada una suma de dinero con la cual afrontar los mismos.

Bajo ese contexto debe indicarse a la H. Juez que en el presente caso como consecuencia del incumplimiento por parte de los promitentes vendedores y la posterior resolución del contrato, mis representados tuvieron que incurrir en unos costos administrativos con el objeto de desvincular a los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón del encargo fiduciario con Alianza Fiduciaria y de volver a poner en venta el inmueble, sobre este punto de acuerdo con el certificado del contador de Grupo Inti S.A.S. que se aporta (**Prueba No. 11**) y que relaciona las circunstancias que rodearon la resolución referida, se pone de presente que los costos asumidos por los promitentes vendedores, tales como intereses que se tuvieron que pagar a la entidad financiera con la cual se contrajo el crédito constructor hasta tanto no se vendiera el inmueble, entre otros, los cuales ascendieron a la suma de once millones novecientos ochenta y cinco mil doscientos diez pesos (\$11.985.210) moneda corriente, discriminados así¹:

El total de costos en los que incurrió grupo inti por el desistimiento del Apartamento 206 es por valor de \$ 11.985.210

LIQUIDACION INTERESES Y SALDO EN UVR	9,593,966
COMISIONES - AREA VENTAS	125,000
COMISION FIDUCIARIA	1,741,000
CUOTAS DE ADMINISTRACION	525,244
TOTAL	11,985,210

¹ Véase la prueba No. 11

Nótese pues como esta suma es muy cercana al valor dispuesto como cláusula penal por las partes en el contrato de promesa de compraventa, que correspondía al 10% del valor del inmueble, esto era el equivalente a doce millones de pesos (\$12.000.000) moneda corriente, de los cuales se reitera solo se cobraron y retuvieron diez millones de pesos (\$10.000.000), de lo cual es válido argüir que no era una suma desproporcionada ni mucho menos abusiva.

Sin embargo se aclara, en el presente caso el valor cobrado por los promitentes vendedores a los promitentes vendedores corresponde a una cláusula penal acordada convencionalmente y no se trata de una indemnización de perjuicios.

TERCERO: Posterior a las fechas indicadas en el hecho anterior los promitentes compradores por intermedio de su apoderado judicial requirieron a los promitentes vendedores para que estos hicieran la devolución de los saldos cobrados y retenidos por concepto de cláusula penal, a lo cual no se accedió toda vez que en debida forma se había suscrito el contrato de promesa y se habían acordado las consecuencias de los incumplimientos contractuales.

CUARTO: De acuerdo con lo anterior, es claro que durante la vigencia del contrato de promesa de compraventa, los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón incumplieron con el pago de los ciento diez millones de pesos (\$110.000.000) moneda corriente a que se habían comprometido a pagar por concepto del precio del inmueble. También es notorio su incumplimiento frente a la no obtención del subsidio de vivienda familiar y el crédito hipotecario pactado en el contrato de promesa de compraventa.

QUINTO: Con relación al pago pendiente por valor de ciento diez millones de pesos (\$110.000.000) moneda corriente, debe tenerse presente que su pago no podía entenderse supeditado en modo alguno al otorgamiento de los subsidios y/o créditos hipotecarios mencionados, pues más allá de una forma de pago los promitentes compradores se habían obligado a realizar el pago del precio acordado por el bien inmueble, de modo que desde el mismo momento en que los promitentes compradores conocieron su situación frente a la imposibilidad de pago en la forma pactada y guardaron silencio frente a la forma supletoria en la que harían los pagos adeudados sin acordar con sus promitentes vendedores unas nuevas fechas para realizar los pagos y otorgar la escritura pública, quedaron a merced de su propio incumplimiento toda vez que, se reitera, sin haber obtenido el subsidio de vivienda familiar ni el crédito hipotecario para el 28 de junio de 2021 por lo que ellos mismos manifiestan era imposible cumplir o allanarse a cumplir con las obligaciones inicialmente pactadas.

SEXTO: Si bien quiere hacerse ver con la demanda que hubo un mutuo disenso tácito e incluso la configuración de unas cláusulas abusivas en el contrato de promesa de compraventa por parte de los promitentes vendedores, lo cierto es que y por el contrario, lo que queda demostrado de hecho con las mismas manifestaciones realizadas por la parte demandante a través de su apoderado, es que existió un claro incumplimiento de su parte frente a las obligaciones de pago pactadas lo cual hacía inviable el perfeccionamiento del contrato a través de Escritura Pública.

V. FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO

a) PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

El contrato de promesa es un acto jurídico que, aunque autónomo, es de carácter preparatorio de otro futuro; por lo tanto, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo; restricción que se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le

priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen.

Así las cosas, como el objeto de la litis que nos convoca se deriva de la celebración de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, es preciso analizar si el convenio suscrito (**Prueba No. 4**), reúne para su perfeccionamiento los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que reza:

“Artículo 1611. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

Revisado y analizado el contenido del contrato suscrito, el mismo es a todas luces legal y válido, pues cumple con los presupuestos citados así:

- Las partes lo suscribieron por escrito,
- El contrato no es de aquellos que la ley declara como ineficaz, pues las partes contratantes son capaces jurídicamente para contraer obligaciones, el consentimiento no adolece de vicio alguno, recae sobre objeto y causa lícita.
- En el documento se fijó el plazo o condición y época en que se debía celebrar el contrato respectivo, pues claramente se señaló la forma de pago del predio y el saldo, la fecha en que debía hacerse dicho pago, y además se señaló de forma clara el día, hora y lugar en que debía celebrarse la respectiva escritura pública.
- Se determinó e identificó debidamente el objeto o cosa prometida en venta (inmueble cosa futura que nacería a la vida jurídica producto del proyecto urbanístico que se desarrollaba en el predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-39608), pues se señaló debidamente la ubicación y las características propias del inmueble objeto del negocio jurídico, de tal forma que para perfeccionarlo sólo faltaba la tradición o formalidades legales, a saber, la suscripción de la respectiva escritura pública.

Al respecto, por tratarse de un contrato de promesa, las obligaciones adquiridas por las partes son las contempladas en el mismo contrato, y que, en síntesis, por tratarse de una promesa de compraventa,

consisten en que cada parte se obliga para con la otra a pagar el precio acordado, a entregar a la otra el cuerpo cierto prometido y consecuentemente a suscribir, en el lugar y plazo indicado la respectiva escritura pública. Adicionalmente, en ejercicio de la libertad contractual y autonomía de la voluntad, las partes acordaron los efectos y consecuencias ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Valga aclarar que se trata de un contrato válidamente celebrado, con el lleno de los elementos legales y cuyo contenido es ley para las partes, téngase en cuenta que sobre el particular el artículo 1602 del Código Civil establece que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

b) INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR.

Como consecuencia de lo acordado en la promesa de compraventa las partes se obligaron a:

- Grupo Inti S.A.S. y Leicel López López se obligaron a vender a los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón el bien inmueble debidamente determinado e identificado en dicho documento, consistente en el apartamento número 206 del “Edificio VILLANOVA” ubicado en la calle 8 número 1-87 del Municipio de Villamaría – Departamento de Caldas por un valor de ciento veinte millones de pesos (\$120.000.000) moneda corriente.
- Los señores Ancizar Dávila Ramírez y Harryson Dávila Calderón a su vez, se obligaron a “comprar” a los señalados vendedores, la cosa ya descrita, por el precio indicado, y se obligaron cancelar dicha suma de la siguiente forma:
 - a) La suma de un millón de pesos (\$1.000.000) moneda corriente, el día 07 de septiembre de 2020 recibidos a entera satisfacción de los promitentes vendedores.
 - b) La suma de nueve millones de pesos (\$9.000.000) moneda corriente que debían ser pagado el día 30 de octubre de 2020 pero que se hizo efectiva el día 06 de noviembre de 2020 sin objeción de los promitentes vendedores.
 - c) La suma de veintisiete millones doscientos cincuenta y cinco mil setecientos ochenta pesos (\$27.255.780) moneda corriente que sería cancelada el día 28 de junio de 2021 con el valor del subsidio de vivienda familiar otorgado por CONFA.
 - d) Para la misma fecha, esto es, el 28 de junio de 2021 los promitentes compradores pagarían la suma de ochenta y dos millones setecientos cuarenta y cuatro mil doscientos veinte pesos (\$82.744.200) moneda corriente, la cual sería cancelada con el valor de un crédito hipotecario que sería otorgado por una entidad financiera.
- Las partes se comprometieron a suscribir la respectiva escritura pública que perfeccionara el contrato de compraventa, el día 28 de junio de 2021 en la Notaría Segunda de Manizales a las dos de la tarde; y, en el evento de que no se efectuara dicho acto en esa fecha, se estipuló como fecha supletoria el día 28 de julio de 2021 a la misma hora y en la misma notaría.

En el presente caso, los demandados ante el incumplimiento de los demandantes procedieron a resolver el contrato y cobrar la cláusula penal pactada de conformidad con lo estipulado en las cláusulas cuarta, quinta y décima segunda de la promesa. Valga aclarar, que los promitentes compradores, a sabiendas de su incumplimiento y de las consecuencias del mismo, informadas mediante la notificación del *“Desistimiento unilateral Apartamento 206 Proyecto de vivienda*

Villanova”, no demostraron haber cumplido o intentado cumplir con sus obligaciones contractuales: no aportaron prueba del pago del saldo pendiente o de la constancia de trámite del crédito hipotecario y de ser beneficiarios del subsidio de vivienda familiar, así como tampoco suministraron la certificación notarial de haber cumplido con su obligación de presentarse en el lugar, en la fecha y hora acordada a otorgar la respectiva escritura pública.

c) VALIDEZ DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

La Honorable Corte Suprema de Justicia ha sostenido que, para la viabilidad y procedencia de la resolución del contrato se requiere de las siguientes condiciones esenciales:

1. Existencia de un contrato bilateral válido.
2. Incumplimiento de uno de los contratantes, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto.
3. Que el otro contratante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados.

Con relación al primer requisito se tiene que el contrato allegado es válido y legal, por cuanto corresponde a un negocio jurídico de carácter bilateral, oneroso, elevado a documento escrito, cuyas cláusulas determinan claramente las obligaciones de las partes contratantes. Por ende, se considera cumplido el primero de los requisitos axiológicos o condiciones para que prospere la acción resolutoria del contrato, consistente en la existencia de un contrato legal y válido.

En cuanto al segundo de los requisitos, es decir, el incumplimiento del contrato por parte de uno de los contratantes, de las pruebas aportadas y los argumentos esbozados se puede determinar que efectivamente existió incumplimiento por parte de los “promitentes compradores”, frente a las obligaciones legales y contractuales adquiridas en virtud del negocio jurídico que dieron lugar a la resolución del contrato.

Frente al tercero de los requisitos, las pruebas muestran que el promitente vendedor cumplió con sus obligaciones contractuales, en especial con la asistencia a la notaría en la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública que perfeccionaría la promesa de compraventa, acreditando su comparecencia a la notaría respectiva, quienes por medio de un acta de comparecencia certificaron que los promitentes compradores no se presentaron a la firma pactada

En consecuencia, se encuentran demostrados todos los elementos esenciales para la prosperidad de la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 18 de marzo de 2021, con el correspondiente pago de la cláusula penal a título de estimación anticipada de perjuicios, por cuando ha quedado debidamente soportado que los promitentes compradores – hoy demandantes incumplieron con sus obligaciones adquiridas en el contrato de promesa que aquí se demanda.

En relación con cada uno de los anteriores requisitos, la Alta Corte ha precisado lo siguiente:

“En lo que atañe con el primero de los elementos enunciados, se tiene que, en la clasificación de los contratos unilaterales y bilaterales, la acción de resolución, como norma general, se da en la especie de los últimos, pues así se desprende de la forma como quedó concebido en el artículo 1546 del C. C., cuando se inicia con la locución en los contratos bilaterales.

En torno al segundo elemento de la resolución, se observa que es necesario que el contratante demandado haya incumplido con sus obligaciones, pues la pretensión de resolución, por el

aspecto pasivo, debe dirigirse contra quien desconoce o se aparta del cumplimiento de las obligaciones que corren de su cargo. Y este incumplimiento puede ser total o parcial. No ofrece duda de que cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es total, existe pleno derecho para el otro contratante de solicitar el cumplimiento o la resolución del negocio jurídico bilateral. En igual forma, cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es parcial, goza el otro contratante cumplido de la opción de pedir lo uno o lo otro, pues la ley no distingue, y es de suponer que si una parte no cumple con la totalidad de las obligaciones contraídas, queda expuesta de acuerdo con la ley, a la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del C. C.

Con relación al último de los presupuestos de la acción resolutoria, se tiene que, por imperativo legal, dicha acción se encuentra en cabeza del contratante cumplido. Es pues, en principio, condición para el buen suceso de la pretensión resolutoria, que quien la pida sea el contratante que ha cumplido con sus obligaciones, porque de este cumplimiento y del incumplimiento del otro contratante, surge en derecho la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención.

Más en lo tocante con éste último presupuesto, la acción resolutoria no sólo encuentra la vía expedita cuando el contratante que la promueve cumple con sus obligaciones, sino también cuando se allana a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, o sea, cuando mediante algunos actos exterioriza inequívocamente su voluntad de ejecutar todas aquellas obligaciones que contrajo con motivo del negocio jurídico. Así, por ejemplo, si se trata de una promesa de contrato de venta de un bien raíz y el promitente vendedor, llegado el vencimiento del plazo para el otorgamiento de la escritura pública, se presenta en la notaría convenida para la solemnización del contrato prometido, junto con los documentos necesarios para extender dicho acto, y además expresa su intención de cumplir, estos son hechos indicativos de querer allanarse a ejecutar las obligaciones que le incumben, en la forma y tiempo debidos. Como también se pone de presente el incumplimiento del otro contratante si no concurre en el plazo señalado para cumplir con las obligaciones que corren de su cargo.” (Casación de 7 de octubre de 1976 y 10 de marzo de 1977).

Teniendo en cuenta lo anterior, y estando plenamente habilitados los promitentes vendedores para resolver el contrato de promesa de acuerdo con lo pactado en la cláusula décimo segunda de la misma, procedieron a realizarlo ante el incumplimiento de los promitentes compradores, cobrándose en consecuencia el valor pactado como cláusula penal.

d) NO SE CONFIGURÓ UN MUTUO DISENSO TÁCITO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Sobre este aspecto es importante aclarar que, para que el mismo sea procedente se requiere acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones esenciales:

1. Existencia de un contrato bilateral válido.
2. Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto.
3. Que el demandante, por su parte, también haya incumplido los deberes que le impone la convención,

La jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que el mutuo disenso o distracto contractual, emerge de lo previsto en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, y corresponde a:

“[L]a prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para convenir en prescindir del mismo y dejarlo sin efectos, resultado éste que puede tener origen en una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido -caso en el cual se dice que el mutuo disenso es expreso-, o en la conducta desplegada por los contratantes en orden a desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anonadar su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito. Se trata, pues, de una figura singular cuyos perfiles institucionales, muy precisos por cierto dentro de la variada gama de circunstancias que pueden dar lugar a la extinción sobreviniente de relaciones jurídicas de fuente contractual dotadas de plena validez, no permiten mezclarla en ninguna forma con la resolución del artículo 1546 del Código Civil, toda vez que en tanto ésta última se produce por razón del cumplimiento de una condición a la cual el ordenamiento positivo le atribuye ese alcance, vale decir por una causa legal, en la hipótesis del mutuo disenso, por definición, esa causa radica exclusivamente en la voluntad coincidente de las partes interesadas (...)”².

De acuerdo con lo anterior, el mutuo disenso puede ser expreso o tácito, siendo este último el que interesa en este asunto, y sobre el cual, la Corte ha expresado que:

“[S]e da ante la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anonadar el vínculo contractual. En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y recíproca de las partes de incumplir con las obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, sólo es indicativo de disentimiento mutuo del contrato (G.J. CLIX, 314). Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inocultable posición de no permanecer atadas al negocio; la intervención, pues, del Juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración”³.

Así las cosas para que pueda declararse desistido el contrato por mutuo disenso tácito requiere que del comportamiento de ambos contratantes, frente al cumplimiento de sus obligaciones, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es el de no ejecutar el contrato, el de no llevarlo a cabo. No basta, pues, el recíproco incumplimiento, sino que es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución sean expresivos, de manera tácita o expresa, de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato... ”⁴.

2 Sentencia 023 de 7 de marzo de 2000, Exp. 5319.

3 CSJ SC de 16 de julio de 1985.

4 CSJ SC de 20 de septiembre de 1978, G.J., T. CLIII, pág. 91.

En ese orden de ideas el mutuo disenso tácito o implícito, termina siendo una verdadera y genuina convención resolutoria, que se perfecciona en virtud de las actuaciones inequívocas de los contratantes, encaminadas a poner fin al lazo contractual que los ligaba, de modo que no basta para tal propósito el mero incumplimiento contractual de las partes, sino que se exige la prueba contundente e inequívoca de que la voluntad de ellos, los interesados, es la de extinguir implícitamente el nexa negocial que los unía.

Para el presente caso debe decirse que nunca existió un comportamiento por parte de los promitentes vendedores que pudiera generar explícita o implícitamente la manifestación voluntaria de no ejecutar el negocio jurídico, por el contrario, hay elementos de juicio para descartarla, como por ejemplo la ayuda que siempre se le prestó a los promitentes compradores para que pudieran cumplir con su obligación de pago bajo la figura de extensión de plazos para el pago que se evidencia entre las fechas pactadas en la primera promesa y la segunda suscrita, la recomendación de bancos aliados con los cuales podría ser más fácil obtener el crédito siempre que se cumpliera con los requisitos establecidos por cada entidad, reuniones adelantadas para revisar formas para el cumplimiento, prueba de la comparecencia de los promitentes vendedores a otorgar la escritura pública en la segunda fecha dispuesta para ello, de lo cual es claro que cumplió y estuvo siempre presta a cumplir con sus obligaciones contractuales.

Por tanto, no se acreditan los supuestos esenciales para hablar de mutuo disenso tácito, donde el incumplimiento provino única y exclusivamente de los promitentes compradores

e) PROCEDENCIA DEL COBRO DE LA CLÁUSULA PENAL Y EL MECANISMO DE RETENCIÓN DE LOS VALORES RECIBIDOS COMO FORMA DE PAGO.

La cláusula penal, es definida por nuestro Código Civil como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. Bajo ese criterio se ha entendido que una de las funciones de la cláusula penal es la estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas. Con esta estimación anticipada el acreedor queda liberado de la carga de probar que la infracción de la obligación principal la ha ocasionado perjuicio y cual es la naturaleza de estos, pues mediando la cláusula penal, dichos perjuicios se presumen de pleno derecho, en forma tal que el deudor no es admitido a probar en contrario. También la cláusula penal le evita al acreedor la carga de probar el monto de los perjuicios, porque en virtud de ella este monto queda fijado de antemano.

Las condiciones pactadas para que hubiere cláusula penal en el contrato que hoy se controvierte, eran obligaciones claras, expresas y exigibles que permitían a la parte cumplida exigir su pago, esto por cuanto:

1. La obligación se encontraba debidamente determinada, especificada y patente (era expresa) en la promesa.
2. Los elementos de la obligación aparecían en el contrato de promesa inequívocamente señalados (eran claros); tanto su objeto (valor del crédito) como sus sujetos (promitentes vendedores y promitentes compradores).
3. La obligación era exigible, por cuanto se cumplió con la condición pactada para que hubiere lugar al pago de la cláusula penal.
4. La obligación estaba a cargo de los promitentes compradores como deudores de la cláusula penal ante su incumplimiento contractual y por ser estos quienes habían suscrito de manera libre y voluntaria el contrato de promesa.

5. El contrato de promesa constituye plena prueba en contra de los promitentes compradores – deudores, no hay duda de su autenticidad y de que corría por cuenta de los promitentes compradores la obligación de su pago.
6. Que en atención a lo pactado en la cláusula quinta de la promesa lo promitentes vendedores estaban facultados en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de los promitentes compradores a *“declarar resuelto el contrato, de pleno derecho, esto es, sin intervención judicial y hacer efectiva la pena aquí estipulada, la cual, en el caso de incumplimiento por parte del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) será deducido directamente por LOS PROMITENTES VENDEDORES de las sumas recibidas a cuenta del precio de este contrato.”*

Sobre los límites cuantitativos de la cláusula penal el artículo 1601 del código civil colombiano y 867 del código de comercio establecen respectivamente que:

“ARTICULO 1601. <CLAUSULA PENAL ENORME>. Cuando por el pacto principal, una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse, y la pena consiste asimismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de la segunda todo lo que exceda al duplo de la primera, incluyéndose ésta en él. (...).

“ARTÍCULO 867. <CLÁUSULA PENAL>. Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse.

Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella.

Cuando la prestación principal no esté determinada ni sea determinable en una suma cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte.”

Límites estos que como puede verse en este caso no fueron superados, ya que esta cláusula correspondía al 10% del valor total del bien inmueble negociado, de lo cual se puede colegir que las partes en ejercicio de su libertad y autonomía contractual podían pactar a título de pena una suma de dinero que se ajustará a sus capacidades, de lo cual es lógico inferir que no había en este punto cláusula abusiva alguna, más cuando lo pactado resultaba razonable y equitativo, y que podía ser cobrada por los promitentes vendedores al constituir una suma exigible, clara y expresa, libremente pactada.

En consecuencia, el porcentaje pactado como cláusula penal, esto es el 10% del valor del inmueble, que equivalía a la suma de doce millones de pesos (12.000.000) es una suma que resulta razonable, y que, además, corresponde a una costumbre en el sector de la construcción en donde es usual que se pacten penalidades hasta del 20% del valor de los inmuebles como forma válida de conminar al cumplimiento del contrato.

f) LA PROMESA DE COMPRAVENTA NO ES UN CONTRATO DE ADHESIÓN

De acuerdo con la doctrina un contrato de adhesión es aquel acuerdo de voluntades por medio del cual uno de los contratantes, denominado predisponente, impone al otro, llamado adherente, el

contenido del contrato sin ninguna posibilidad de discutirlo ni de modificarlo, contando únicamente con la facultad de decidir libremente si contrata o no bajo el clausulado ofrecido, dentro de un esquema de “lo toma o lo deja”⁵

Por su parte, el estatuto del consumidor, Ley 1480 de 2011 en el artículo 5 numeral 4, establece que el contrato de adhesión es *“Aquel en el que las cláusulas son dispuestas por el productor o proveedor, de manera que el consumidor no puede modificarlas, ni puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas.”*

De lo anterior es claro que estos contratos se caracterizan en que su contenido es impuesto por la parte dominante sin que exista la posibilidad de que el mismo pueda ser discutido y/o modificado por las partes lo que favorece que se presente un desequilibrio jurídico mediante la incorporación de cláusulas abusivas en su contenido, esto por cuanto se reduce la autonomía de la voluntad privada de uno de los contratantes.

En el presente caso los demandantes por intermedio de su apoderado judicial han fundado que el contrato de promesa de compraventa es de adhesión sin explicar mayores detalles del por qué de su afirmación, no obstante, muy seguramente su argumento va encaminado a establecer que el referido contrato habría sido redactado por los promitentes vendedores, y en que existen varios contratos del mismo tipo celebrados por ella con otros promitentes compradores en los que se pactan cláusulas similares, para llegar a concluir, de manera equivocada por demás, que existen contratos tipos a los que los compradores se adhieren. Empero tales apreciaciones resultarían equivocadas e insuficientes para tratar de comprobar que en el presente caso se estuvo bajo un contrato de adhesión.

Por regla general la compraventa de un inmueble y en consecuencia el acto preparatorio a esta, es decir, la promesa de compraventa, son contratos de libre discusión en los que las partes debaten y estipulan libremente su contenido. Por otra parte, si bien la doctrina reconoce que los contratos de adhesión pueden presentarse no sólo en aquellas situaciones en que hay condiciones generales de contratación o estandarización contractual, sino también en una convención aislada entre dos sujetos (donde la oferta no tendrá las características ni de generalidad ni de permanencia, y probablemente tampoco de minuciosidad, caracteres comúnmente pedidos para la adhesión), en todo caso debe estar presente un rasgo que se tiene por decisivo para calificar la adhesión: el desequilibrio del poder negociador de los contratantes.

Es preciso indicar que en el contrato de promesa de compraventa que nos convoca no hubo una imposición autoritaria por parte de los promitentes vendedores, y mucho menos fueron estos quienes de manera unilateral hayan impuesto cláusulas esenciales del contrato como las relativas a la cosa, el precio, la forma de pago, y al plazo o condición que fija la época de celebración del contrato prometido, en consecuencia no hay ningún contrato de adhesión en este caso, más cuando ha quedado claro que fueron varias las negociaciones que se sostuvieron para pactar la forma de pago y la fecha de firma de escritura. Además, tampoco se presentan circunstancias bajo las cuales pueda inferirse razonablemente que hubo un desequilibrio del poder negociador, lo que en esencia ha dicho la doctrina caracteriza al contrato por adhesión.

5 Christian Larroumet, Teoría general del contrato, vol. i, reimpr. 2.ª ed., trad. de Jorge Guerrero, Temis, Bogotá, 1999, p. 207: “el elemento característico del contrato de adhesión consiste en que las disposiciones contractuales no son susceptibles de discutirse entre las partes; ya que una de estas las comunica a la otra, quien solo puede dar su consentimiento en bloque o negarse a celebrar el contrato si tales disposiciones no le convienen”, citado en Revista de Derecho Privado, n.º 29, julio-diciembre de 2015, pp. 141 a 182

g) INEXISTENCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

El artículo 42 de la Ley 1480 de 2011 define las cláusulas abusivas como *“aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afectan el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos”*.

Teniendo claro lo anterior, puede decirse que en el contrato objeto de litigio no hubo una trasgresión a los derechos de los promitentes compradores y mucho menos un aprovechamiento indebido de la posición contractual por parte de los promitentes vendedores, toda vez que las reglas que se establecieron en el contrato de promesa de compraventa fueron claras, con un precio fijo que daba certeza sobre las obligaciones del promitente comprador en la relación de consumo, pactadas de mutuo acuerdo, tan así que ante la imposibilidad de los compradores de pagar el precio convenido en la promesa inicial, se tomó la decisión de estructurar una nueva en beneficio de los intereses de los promitentes compradores.

Así las cosas, no hubo una cláusula predispuesta, pues fue discutida por ambas partes, más aún cuando hubo varias negociaciones para establecer como sería la forma de pago acordada.

Dichas cláusulas tampoco generaron un desequilibrio contractual por cuanto las obligaciones contractuales eran bilaterales, es decir, hubo unas a cargo de los promitentes vendedores y otras a cargo de los promitentes compradores, de modo que ante el perfeccionamiento del contrato ambas partes adquirieron derechos y obligaciones que les eran recíprocas. Y mucho menos puede decirse que ocasionaron un desequilibrio injustificado pues para el caso que genera controversia, esto es el pago de la cláusula penal esta solo tendría lugar ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales de suerte que fue el actuar de los hoy demandantes el que habilitó que los promitentes vendedores pudieran cobrar esa suma, sin que fuere injustificada por cuanto ambas partes la pactaron libremente y esa misma suma debía ser cancelada por los promitentes vendedores en caso de que fueran estos quienes incumplieran el contrato.

En adición a lo anterior, la ley 1480 de 2011 a través de la *lista negra* como lo referencia el apoderado de los demandantes, consagrada en el artículo 43, enumera de manera taxativa las cláusulas que el legislador considera que, sin importar las circunstancias en que sean incorporadas al contenido del contrato de adhesión, implican un desequilibrio relevante e injustificado, y por ende les impone como sanción la ineficacia de pleno derecho, para proteger de manera eficaz los derechos de los consumidores como contratantes débiles que son, de las cuales valga decir ninguna se genera en el presente caso.

A su turno las cláusulas supuestamente abusivas tampoco contrarían el principio de la buena fe, pues fueron redactadas de tal forma que aseguraran derechos y obligaciones para todas las partes contratantes, debiendo obrar las mismas bajo los principios reguladores de lealtad, confianza, honestidad y transparencia. Mucho menos limitaban o exoneraban la responsabilidad de solo una de las partes o implicaban renuncia a sus derechos, sea oportuno decir que puntualmente se estableció en el contrato que nos convoca que en el evento que los promitentes vendedores incumplieran sus obligaciones reintegrarían el dinero recibido, con lo que se desvirtúa que pueda considerarse que se establecían cláusulas bajo las cuales los promitentes vendedores no reintegrarían el precio recibido en caso de inejecución total o parcial del objeto del contrato, por otro lado los intereses que propusieron las partes ante el retardo o la mora en el cumplimiento de las obligaciones corresponderían el interés bancario corriente vigente, de lo cual es evidente que no se dispuso el cobro de intereses no autorizados legalmente.

Tampoco se pactó como forma de resolución de los conflictos una cláusula compromisoria de suerte que por eso estamos en esta instancia judicial, menos aún se restringieron o eliminaron las facultades de los promitentes compradores para hacer efectivos sus derechos y garantías.

En la Guía para el consumidor en el sector de vivienda elaborada por la Superintendencia de Industria y Comercio, la Universidad Sergio Arboleda y la Red Nacional de Protección al Consumidor, se dice frente a las cláusulas abusivas que estas son aquellas que ponen al consumidor, en este caso a los promitentes compradores, en una situación de inferioridad en el negocio, enunciando que a su juicio las más comunes son⁶:

- Las que limitan la responsabilidad del vendedor.
- Las que trasladan la responsabilidad al consumidor.
- Las que implican renuncia de derechos del consumidor.
- Las que niegan el reembolso de lo pagado.
- Las que vinculan al consumidor a contratos aunque no se cumpla lo ofrecido por el vendedor.
- Las que facultan la terminación unilateral del contrato por parte del vendedor.
- Las que restringen o limitan la posibilidad del consumidor para hacer efectiva la garantía.

Conforme el anterior listado, y al revisar el contrato suscrito entre demandantes y demandados podemos establecer lo siguiente:

No se limita la responsabilidad de los promitentes vendedores pues en la cláusula quinta de la promesa de compraventa se pactó entre las partes una cláusula penal a favor de la parte cumplida y a cargo de la parte incumplida de las obligaciones contractuales, sin que se estableciera que solo se haría efectiva si los incumplidos eran los promitentes compradores, de suerte que si el incumplimiento hubiese sido de los promitentes vendedores estos hubieren tenido que pagar esta penalidad. Adicionalmente, en la cláusula decimo segunda las partes dispusieron que quien hubiere cumplido el contrato estaba facultada para resolver el contrato con la parte incumplida, sin que se limitará tal facultad resolutoria únicamente en favor de los promitentes vendedores.

Tampoco se estipularon cláusulas que facultaran a los promitentes vendedores a terminar el contrato de promesa de forma unilateral, soporte de esto es que nada se dice de esta facultad en el contrato de promesa, además, como quedó descrito en la contestación al hecho trigésimo tercero los promitentes vendedores querían que el contrato pudiera realizarse, tan así que generaron alternativas con las cuales los promitentes compradores pudieran cumplir con sus obligaciones.

De acuerdo con lo antes expuesto, no hubo traslado de responsabilidad, porque simple y llanamente cada parte se había comprometido a cumplir con sus obligaciones, siendo responsabilidad de cada una asegurar su cumplimiento, en este caso, los promitentes compradores pagar el precio acordado y los promitentes vendedores a entregar el bien inmueble previa recepción del precio. Ni mucho menos hubo una renuncia de derechos por parte de los promitentes compradores por cuanto estos conservaban todas sus facultades y derechos para hacer exigible el contrato de promesa en caso de un incumplimiento de parte de los promitentes vendedores, además, no consta en la promesa ninguna cláusula que disponga de manera expresa renuncia de ninguna índole.

6 https://www.usergioarboleda.edu.co/wpcontent/uploads/2016/03/guia_para_el_consumidor.pdf

No se estipularon cláusulas que negaran el reembolso de lo pagado a los promitentes vendedores, pues esto sin asomo de duda hubiese sido contrario a la buena fe contractual. De hecho en el parágrafo primero de la cláusula quinta el contrato se establece la obligación para el promitente vendedor de devolver la totalidad de los dineros pagados, siempre que la terminación fuera por razones ajenas a la voluntad de los promitentes vendedores. Ahora bien, lo que si se dispuso en el contrato de promesa fue que en el evento de que los promitentes compradores incumplieran con sus obligaciones y se hiciera efectiva la clausula penal por parte de los promitentes vendedores, estos podían retener de las sumas pagadas como parte del precio del inmueble, la suma que correspondiera a lo acordado como clausula penal.

Y mucho menos obra prueba de que se hubiera restringido o limitado la posibilidad de que los promitentes compradores hicieran efectiva la garantía, y aunque es claro que en este caso no hubo entrega del inmueble sobre el cual esta pudiera ejercerse, si podemos asimilar esta disposición al pacto de cláusulas compromisorias que les impedirían a los promitentes compradores acudir ante autoridad judicial o administrativa en el evento que se diera una controversia, prueba de ello es este litigio al que nos encontramos llamados.

Vale decir como lo sostiene el autor Camilo Posada Torres que *“No toda cláusula predispuesta es abusiva. Solamente serán abusivas las cláusulas que, siendo contrarias a la buena fe, entrañan un desequilibrio jurídico relevante entre las obligaciones contraídas y los derechos adquiridos por cada contratante.”*⁷ Lo cual como quedo descrito en esta contestación no se acredita de modo que no es cierta la afirmación de la demanda de que las cláusulas cuarta y quinta de la promesa son abusivas.

Por tanto, las situaciones acaecidas como consecuencia del incumplimiento del parte demandante encuentran su fundamento jurídico en el contrato de promesa de compraventa que es ley para las partes (clausulas cuarta, quinta y décimo segundo), así como en el artículo 1546 del Código Civil Colombiano a través del cual, la ley le otorga al contratante cumplido el derecho a resolver el contrato y el pago de la indemnización de perjuicios, que en el presente caso había sido tasada de manera anticipada mediante el acuerdo de la cláusula penal.

h) LOS DEMANDANTES TIENEN LA CARGA DE LA PRUEBA PARA ACREDITAR LO QUE INVOCAN

Tal y como ha quedado expuesto con lo dicho en este escrito los demandantes no han probado los argumentos con base en los cuales se predica que los contratos de promesa de compraventa son de adhesión, el por qué hubo supuestamente clausulas abusivas en las clausulas cuarta y quinta de la promesa de compraventa y mucho menos el por qué se cumplen los presupuestos del mutuo disenso tácito.

Sobre el particular debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del C.G.P. señala:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su

7 Revista de Derecho Privado, n.º 29, julio-diciembre de 2015, pp . 141 a 182

poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron.”

Mientras a su turno, la suscrita si aporta con este escrito las pruebas que soportan los argumentos que se han expuesto, razón por la cual deberá dársele el valor probatorio que a ellos corresponde.

VI. EXCEPCIONES DE FONDO

a) CONTRATO NO CUMPLIDO

Tal y como quedó expuesto en el hecho quinto que fundamenta la defensa que se realiza, para el día 28 de junio de 2021 se debía cumplir por parte de los promitentes compradores el pago de la parte del precio adeudado, esto es la suma de ciento diez millones de pesos (\$110.000.000) moneda corriente, los cuales el promitente comprador no pudo cancelar al no contar con los recursos suficientes para ello, configurándose así un incumplimiento a sus obligaciones contractuales, el cual en virtud del contrato de promesa suscrito facultaba a la parte cumplida, esto es los promitentes vendedores a resolver de pleno derecho el contrato y cobrar y retener la suma pactada como clausula penal.

b) NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA

Si los promitentes compradores en su momento no prestaron suficiente atención a las cláusulas que de mutuo acuerdo se estaban pactando en el contrato de promesa de compraventa, no debería ser razón suficiente para que tales estipulaciones (clausulas cuarta y quinta de la promesa) se dejen de aplicar o para que se aplique de manera restringida o incluso se consideren ineficaces, a menos que se compruebe que se haya presentado fuerza u otro vicio del consentimiento, pues es claro que el descuido de una parte, no puede ser utilizado para alegar por ella efectos jurídicos que no tienen sustento probatorio. Adicionalmente, la resolución del contrato y el cobro de la cláusula penal pactada tiene su origen única y exclusivamente en el incumplimiento por parte de los promitentes compradores a las obligaciones de pago establecidas contractualmente.

c) BUENA FE DE LOS DEMANDADOS

En lo atinente a la Buena Fe la Corte Suprema de Justicia al referirse a este principio general recuerda que *“actuar de buena fe supone ser coherente en todos los momentos del negocio y respetar la confianza puesta por los demás en la conducta de uno. Por ello, al momento de evaluar si una conducta es o no es de buena fe, debe estudiarse dentro de su contexto, de manera sistemática, confrontándola con todas las actividades desplegadas a lo largo de las distintas fases del contrato, y no se puede analizar de manera aislada”*⁸

De acuerdo con el enunciado transcrito, puede decirse que los demandados siempre estuvieron prestos a ayudar a los promitentes compradores, generando alternativas que les permitieran cumplir con el negocio jurídico pactado, actuando con base en los principios de lealtad, honestidad, diligencia y responsabilidad, como puede colegirse de lo informado en la contestación del hecho trigésimo tercero de este escrito y en las demás actuaciones de los demandados.

d) MALA FE DE LOS DEMANDANTES

8 S. de J. Sala de Casación Civil Sentencia del 2 de agosto de 2001, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo.

Son suficientes motivos para concluir la mala fe de los demandantes:

1. Pretenden que se reconozcan unas cláusulas como abusivas bajo argumentos superficiales y sin mayor sustento jurídico y probatorio, amañando lo escrito en el contrato de promesa de compraventa a su conveniencia, dejando de lado que todo lo pactado fue bilateral, y que, traía consecuencias jurídicas frente al incumplimiento del contrato, indistintamente de la para de quien proviniera el mismo.
2. Quieren hacer ver que hubo un muto disenso tácito respecto del contrato de promesa de compraventa cuando los promitentes vendedores cumplieron o se allanaron a cumplir cada una de las obligaciones pactadas a su cargo, y el incumplimiento al contrato vino única y exclusivamente de parte de los promitentes compradores.
3. Pretenden el cobro de unos intereses desde una fecha anterior a la suscripción del contrato de promesa de compraventa.

e) FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR E INEXISTENCIA DEL DERECHO AL REINTEGRO DE LOS DINEROS COBRADOS POR LOS PROMITENTES VENDEDORES A TÍTULO DE CLAUSULA PENAL POR CARECER DE FUNDAMENTO LEGAL

La parte demandante no tiene fundamentos legales ni probatorios para demandar y solicitar el reintegro de las sumas cobradas por los demandados como clausula penal, por cuanto dicho cobro es absolutamente legal por cuanto provino de causas exclusivamente imputables a los promitentes compradores y, por tanto, los promitentes vendedores amparados en clausulas validas procedieron a realizar lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, relacionado con la resolución del contrato y el cobro de la clausula penal, como ya ha quedado suficientemente descrito en este documento.

f) GENÉRICA Y OFICIOSA

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 282 del código general del proceso, solicito a la H. Juez para que en caso de hallar probados hechos que constituyan una excepción la reconozca de manera oficiosa en la sentencia.

VII. PETICIONES

Conforme a los argumentos esbozados en esta contestación se solicita a la H. Juez que valore en debida forma los incumplimientos de la parte demandante y en consecuencia no acceda a las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda.

Y que, como consecuencia de lo anterior, se condene al pago de las costas del proceso a la parte demandante por resultar vencida en el presente proceso judicial.

VIII. PRUEBAS

• DOCUMENTALES

- A. Formato de vinculación a Alianza Fiduciaria del señor Ancizar Dávila Ramírez (**Prueba No. 1**).

- B. Archivo que contiene el cálculo matemático respecto de los ingresos brutos y netos presuntamente endilgados al señor Ancizar Dávila Ramírez **(Prueba No. 2).**
- C. Formato de vinculación a Alianza Fiduciaria del señor Harryson Dávila Calderón **(Prueba No. 3).**
- D. Promesa de compraventa suscrita el 18 de marzo de 2021 **(Prueba No. 4).**
- E. Constancia de recepción de la tarjeta de Alianza Fiduciaria con referencia 10047015580-2, número que pertenece al encargo fiduciario asignado a los promitentes compradores **(Prueba No. 5).**
- F. Carta de instrucciones firmada por los promitentes compradores con Alianza Fiduciaria **(Prueba No. 6).**
- G. Promesa de compraventa suscrita el 09 de octubre de 2020 **(Prueba No. 7).**
- H. Acta de comparecencia expedida por la Notaria Segunda del Círculo de Manizales **(Prueba No. 8).**
- I. Certificado del 08 de febrero de 2022 donde consta la fecha en que la fiduciaria fue notificada de la solicitud de desvinculación de los promitentes compradores del proyecto. **(Prueba No. 9).**
- J. Estados de situación financiera al 31 Diciembre de 2020 y Diciembre 31 de 2019 **(Prueba No. 10).**
- K. Certificado expedido por el contador de Grupo Inti S.A.S. donde constan los costos que debieron asumir los promitentes vendedores como consecuencia del incumplimiento contractual de los promitentes compradores. **(Prueba No. 11)**

- **INTERROGATORIO DE PARTE A LOS DEMANDANTES**

Que oralmente formularé a los demandantes dentro de audiencia y que versará sobre los hechos del libelo genitor, sobre lo expresado en la respuesta a los mismos, sobre todos los hechos fundamento de las excepciones formuladas, sobre la prueba documental que obra en el expediente y en fin, sobre todo lo demás a lugar relacionado con el proceso y que al asunto interesa.

- **TESTIMONIALES**

Que con observancia en lo dispuesto en las normas procedimentales para la recepción de testigos, se decreten los testimonios de las siguientes personas, todos mayores de edad, con domicilio, vecindad y residencia en la ciudad de Manizales localizables para efectos de su citación en las instalaciones de Grupo Inti S.A.S.:

PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL CASTILLO, Gerente administrativa y financiera del GRUPO INTI S.A.S, mayor de edad, identificada con número de cédula 36.751.301 de Pasto. Quien puede ser ubicada en la carrera 21 No. 63-17 del barrio La Rambla de la ciudad de Manizales, celular:3004681393, correo electrónico

gerenteadministrativo@grupointisas.com.co ,y quien hablará sobre las relaciones contractuales y negociaciones comerciales que se sostuvieron con los demandantes.

NATALIA OCAMPO VARGAS, asesora de la empresa GRUPO INTI S.A.S mayor de edad, identificada con número de cédula de ciudadanía número 1.053.788.795 Quien puede ser ubicada en las oficinas de Grupo Inti o en su residencia ubicada en la Calle 38 número 34-21 barrio Villacarmenza de la ciudad de Manizales, celular: 3128236372, correo electrónico vargasocamponatalia@gmail.com, , y quien hablará sobre la asesoría que le realizó a los demandantes al momento de vincularse como promitentes compradores del inmueble.

Manifestación Especial: Los demandantes por intermedio de su apoderado judicial en el escrito de subsanación de la demanda solicitan que sea Grupo Inti S.A.S quien suministre las direcciones de correo electrónico de las testigos Paola Andrea Bastidas del Castillo y Natalia Ocampo Vargas, por lo cual se procede a informar al Despacho que sus datos de contacto son los que quedaron relacionados en el punto anterior.

IX. TACHA DE TESTIMONIO SOLICITADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LOS DEMANDANTES

De acuerdo con la demanda incoada, el apoderado de los demandantes solicitó que la señora LUZ MIRIAM CALDERÓN LOAIZA, mayor de edad, identificada con cédula No. 30319083 cónyuge del señor ANCIZAR DÁVILA RAMÍREZ y madre del señor HARRYSON DÁVILA CALDERÓN rindiera testimonio. Frente a esta solicitud y conforme a lo expuesto en el artículo 211 del C.G.P. la testigo no es imparcial toda vez que por su parentesco, dependencia, sentimientos e intereses en relación con los demandantes tal y como fue reseñado en la demanda se encuentra en circunstancias que afectan su credibilidad y/o imparcialidad, motivo por el cual se tacha a la testigo.

X. ANEXOS

- A. Poder especial a mí conferido para la interposición de la presente contestación de la demanda y constancia de remisión por medio de mensaje de datos como lo ordena el artículo 5 del Decreto 806 de 2020. **(Anexo No. 1)**
- B. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Grupo Inti S.A.S. **(Anexo No. 2)**
- C. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas documentales.
- D. Constancia del envío por medio de correo electrónico de la contestación de la demanda y sus anexos al apoderado judicial de los demandantes en cumplimiento de lo ordenado en el Decreto 806 de 2020.

XI. NOTIFICACIONES

Las notificaciones se pueden efectuar de la siguiente manera:

- A. Como apoderada judicial de los demandados Grupo Inti S.A.S. (NIT 900.347.775-4) y Leicel López López (C.C. 75.095.639) recibiré las notificaciones en la Carrera 23C No. 62 - 52 Oficina 713 Edificio Pranha Centro Empresarial de la ciudad de Manizales, teléfono: 8904141. Correo electrónico: ngarcia@triadalegal.com

- B. Mis poderdantes recibirán notificaciones en la 21 No. 63-17 DEL Barrio la Rambla de la ciudad de Manizales y en los correos electrónicos gerentecomercial@grupointisas.com.co del que es titular el señor Leicel Lopez Lopez y gerenteadministrativo@grupointisas.com.co que corresponde al correo de notificaciones judiciales de la sociedad Grupo Inti S.A.S.

Atentamente,



NATALIA GARCIA PANESSO
CC. No. 24.333.659 de Manizales
T.P. No. 137.012 del C.S. de la J.



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: el señor **ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.764.587 expedida en Manizales, quien obra en nombre y representación, en su calidad de Gerente y Representante Legal, de la sociedad **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA NIT. 900.347.775-4**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, constituida por medio de la escritura pública número 1015 del 15 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 14 de mayo de 2012 bajo el número 00062680 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica: **GRUPO EMPRESARIAL INTI LTDA**, posteriormente por Acta número 0000003 de Junta de Socios de Manizales del 30 de abril de 2012, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 14 de mayo de 2012 bajo el número 00062681 del Libro IX, la sociedad se transformó y cambió su nombre por el de: **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA**, reformada posteriormente en varias oportunidades, calidad y circunstancias que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, documento que se protocoliza como parte integrante de la presente escritura, y el señor **LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 75.095.639 de Manizales, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y quien otorgó poder especial, amplio y suficiente a la señora **PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL CASTILLO**, mayor de edad con cédula de ciudadanía número 36.751.301 de Pasto para que me represente en mi nombre, y quienes en adelante y para los efectos del mismo se denominarán **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, y de la otra parte **HARRYSON DAVILA CALDERON**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s). 1.053.817.285 de Manizales, también mayor(es) de edad; de estado civil soltero sin unión marital de hecho y **ANCIZAR DAVILA RAMIREZ**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s). 10.268.890 de Manizales, también mayor(es) de edad; de estado civil casado con sociedad conyugal vigente obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en adelante para efectos de este contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por la otra parte, hemos convenido en celebrar este contrato de promesa de compraventa que se registrará por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: LOS PROMETIENTES VENDEDORES** transfieren a título de venta real y enajenación perpetua a **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** y éste (a) (os) a su vez se obliga(n) a adquirir a título de compraventa y como cuerpo cierto el derecho de dominio y posesión plena que tiene y ejerce sobre el



siguiente inmueble **APARTAMENTO N° 206** que hace parte del Edificio "VILLANOVA", localizado en la Calle 8 No. 11-87 del Municipio de Villamaria – Departamento de Caldas, el Inmueble objeto de este contrato contará con un área bruta construida de cuarenta y nueve metros cuadrados (49 mts²), área que podrá aumentar o disminuir al adelantarse la construcción del edificio por procesos de obra, en todo caso las áreas netas definitivas serán señaladas en la escritura pública. El inmueble consta de las siguientes dependencias: dos (3) alcobas, un (1) baño, sala-comedor, cocina, y zona de ropa, cuyos linderos y matrícula inmobiliaria, serán descritos en la escritura de compraventa, de acuerdo a lo indicado en el correspondiente reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, la anterior descripción de cabida y linderos, el inmueble se promete en venta como Cuerpo Cierto y está ubicado en la Calle 8 No. 11-87 del Municipio de Villamaria – Departamento de Caldas, tiene folio de MATRÍCULA INMOBILIARIA DE MAYOR EXTENSIÓN No. 100-39608. **PARÁGRAFO SEGUNDO. ACCESORIOS Y ACABADOS.** El inmueble prometido en venta posee las siguientes especificaciones Técnicas: CIMENTACION: sistema de pilotes y vigas para la losa de cimentación superficial. ESTRUCTURA: diseñada de acuerdo a la NSR-2010 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente, en sistema estructural de muros; la estructura está construida con muros de concreto vaciado y entrepisos en concreto. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS: Las redes de abastecimiento de agua fría serán construidas con tubería tipo PVC, y las redes de agua caliente serán construidas con tubería tipo CPVC. INSTALACIONES ELECTRICAS: Convencionales aprobadas por CHEC. CITÓFONO: se deja una salida por apartamento. La citofonía conecta los apartamentos con la portería o puerta principal de Lobby. INSTALACIONES DE GAS NATURAL: contarán con el servicio de suministro del gas natural para la estufa y se dejará un punto para el calentador de agua. PISOS: losa en concreto, **ENCHAPES:** Cerámica o equivalente, en un baño, sólo se enchapará el piso de un baño y el área de la ducha a una altura de 1,8m. **PUERTAS:** una en la entrada Principal metálica con Chapa de acero inoxidable y la otra para el baño en aglomerado madera con cerradura tipo pomo o equivalente. **VENTANAS:** Aluminio o equivalente en vidrio claro nacional y alfajía. **PASAMANOS:** Metálico o equivalente. **APARATOS SANITARIOS:** Sanitario y Lavamanos (únicamente en un baño) color blanco. La grifería sanitaria es de calidad nacional o equivalente. **EQUIPOS DE COCINA:** MESÓN en acero inoxidable 1.50ml, tiene empotrados lavaplatos con escurridor y estufa a gas de 4 hornillas. Mueble bajo de cocina: mueble en madecor de 15 mm. Zona de ropas: **LAVADERO** plástico o equivalente. **ACABADO DE MUROS INTERIORES:** Argaestuco **CIELOS RASOS:** en concreto. **ZONAS COMUNES INTERIORES:** PISOS: Cerámica o equivalente en pasillos, en zonas duras se tendrá concreto vaciado, losetas de concreto o similar. En zonas blandas se tendrá prado o similar. Las escalas del punto fijo serán con pasos y muros en concreto o equivalente. **PINTURA:** Graniplast o equivalente. **INSTALACIONES ELECTRICAS:** Iluminación automática en los pasillos, activada por movimiento. En las demás zonas, se tendrá iluminación convencional. **ZONAS COMUNES EXTERIORES:**



Fachada: Muros en concreto vaciado pintados con Graniplast. **CUBIERTA:** La cubierta es en fibrocemento o equivalente. **INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Se tendrá iluminación vertical con lámparas sobre tubo metálico de 2" de diámetro o similar en algunas zonas comunes de exteriores. **CERRAMIENTO:** Poste de concreto o metálico, con malla. **PORTERÍA:** pisos en cerámica y pintura en vinilo. **SALÓN SOCIAL:** Piso en cerámica, paredes en Vinilo, **PARQUEADERO:** Piso en asfalto. Aparatos especiales. 1 Ascensor: para pasajeros, capacidad de ocho (8) personas **PLANTA ELÉCTRICA:** planta eléctrica manual para zonas comunes. **TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA BAJO** según especificaciones de diseño hidrosanitario. **PUERTA DE ACCESO VEHICULAR** metálica color aluminio. **SHUT DE BASURA:** en fibra de vidrio o equivalente. **ESCALERAS PROTEGIDAS:** En cumplimiento del Título J de la NSR 2010, que establece los requisitos de protección contra incendios en edificaciones; la Torre tiene una escalera protegida contra incendio con muros perimetrales en concreto y puertas cortafuego con sistema anti pánico.

PARÁGRAFO TERCERO. El inmueble prometido en venta, estará dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, debidamente conectados a la red principal dispuesta por los prestadores de servicios públicos. **PARÁGRAFO CUARTO. LOS PROMITENTES VENDEDORES** podrán hacer cambios en especificaciones y marcas de materiales sin desmejorar la calidad por razones de disponibilidad en el mercado y de conveniencia técnica o estética. Así mismo, podrá modificar la disposición en el inmueble de los elementos arquitectónicos y aparatos como son puertas, ventanas, muebles, moquetas, buitrones aparatos eléctricos, aparatos sanitarios, etc. con el fin de mejorar, a criterio de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, la funcionabilidad del inmueble prometido en venta, y podrá hacer variaciones de tipo estructural por razones de eficiencia en el diseño o por las condiciones del terreno, de acuerdo con las recomendaciones del ingeniero calculista, sin modificar el área construida prometida en venta del inmueble objeto de este contrato o cuando sean consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la Secretaria de Planeación e Infraestructura del municipio de Villamaria (Caldas) entidad competente en la expedición de la licencia de construcción. **PARÁGRAFO QUINTO: LOS PROMITENTES VENDEDORES**, se reservan el derecho de modificar la distribución urbanística del proyecto, a modificar el número de unidades de viviendas, e igualmente se reserva el derecho de modificar su tipología, pero siempre ajustado a las normas urbanísticas vigentes, el promitante vendedor podrá realizar modificación a las licencias de urbanismo y construcción si así lo requiere y queda mediante este documento estipulado que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, autoriza y está de acuerdo si resultase algún cambio o modificación de lo mencionado en el presente parágrafo y autoriza a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de manera expresa para que dichos cambios se informen a la Fiduciaria y se realice otro si al contrato de Fiducia por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** sin necesidad de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** envíen carta de autorización a la fiduciaria ya que queda mediante la presente firma de la promesa autorizada a los cambios que proponga **LOS PROMITENTES**

VENEDORES. SEGUNDA: El inmueble prometido en venta hace parte del proyecto VILLANOVA, distribuido así: una primera etapa de una torre de 12 pisos y se proyecta una segunda etapa. Las Zonas comunales para el proyecto son portería-lobby con baño, salón social con baño y cocineta, parqueaderos comunales y privados descubiertos, zonas verdes y juego infantil, zonas que perecerán a las dos etapas y se entregaran culminadas las dos etapas **PARAGRAFO PRIMERO LOS PROMITENTES VENEDORES** se obligan únicamente con los elementos de diseño que se estipulan en las licencias y conforme a la etapa que se desarrolle. **PARAGRAFO SEGUNDO-** En caso de que **LOS PROMITENTES VENEDORES** decidan hacer un apartamento modelo, por tratarse de una construcción temporal podrá construirse con materiales diferentes a los que llevará el inmueble prometido en venta, siendo el modelo simplemente indicativo de las áreas y tipos de acabados a utilizar en el proyecto, pero siempre prevalecerán las especificaciones estipuladas en la Promesa de Compraventa. **TERCERA: TRADICIÓN:** Lote de terreno con área de 1369,78 m2 sobre el cual se constituirá el proyecto VILLANOVA, y que la titularidad del lote recae sobre la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA como administradora y vocera del proyecto VILLANOVA, mediante PATRIMONIO AUTONOMO el cual se hizo mediante la escritura pública número 8721 de fecha 28 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaria Segunda de Manizales, predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-39608. **PARAGRAFO PRIMERO:** Este lote pertenece a la primera etapa del PROYECTO VILLANOVA. **PARAGRAFO SEGUNDO: PERMISO DE VENTAS** Que en la oficina de planeación de Villamaria (Caldas) se radica el permiso de ventas para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del proyecto VILLANOVA, el cual hace parte integrante del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, permiso con resolución u oficio número: Rad 864. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES),** El precio total del inmueble es por la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$120.000.000.00) que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES),** pagarán de la siguiente forma: -----

PRECIO Y FORMA DE PAGO				
Cuota Número	Fecha Cuota	Valor Cuota	Valor de Cuota en letras	Concepto Cuota
1	07/09/2020	\$ 1.000.000	UN MILLON DE PESOS MTC	CUOTA INICIAL
2	30/10/2020	\$ 9.000.000	NUEVE MILLONES DE PESOS MTC	CESANTIAS PROTECCIÓN
3	28/06/2021	\$ 27.255.780	VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS MTC	SFV CONFA
4	28/06/2021	\$ 82.744.220	OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MTC	CREDITO HIPOTECARIO
TOTAL		\$ 120.000.000		

Se aclara que la suma de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS (\$27.255.780.00) por concepto de subsidio de vivienda otorgado por



CONFA. Parágrafo: **EL PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** asume el valor del subsidio independientemente si es beneficiario o no, todas estas sumas de dinero debidamente recaudadas a través del encargo fiduciario número 10047005585 y así completar el 100% del valor de la cuota inicial, el saldo final, es decir la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MTC (\$82.744.220.00)**, serán cancelados con el producto de un crédito hipotecario que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, adelantará ante la entidad que estime conveniente, el cual deberá tramitarse con antelación a la fecha aquí indicada para suscribir la escritura pública de venta. **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** autorizará expresamente al banco que le otorgue el crédito para que el producto de este sea desembolsado directamente a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** o para que sea aplicado a la liberación del gravamen hipotecario constituido por este último en mayor extensión si el Banco que otorga el crédito a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** es el mismo que financió la construcción del edificio. **PARÁGRAFO PRIMERO. LOS PROMITENTES VENDEDORES**, podrá otorgar plazos adicionales a las partidas que conforman la forma de pago. Si **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, hicieran uso de los plazos descritos anteriormente cobrarán a partir de la fecha límite de pago estipulado al **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, un interés equivalente al interés bancario corriente vigente por cada mes vencido fracción sobre el pago o abono en mora según plazos adicionales. **PARÁGRAFO SEGUNDO. LOS PROMITENTES VENDEDORES**, advierte a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, que la responsabilidad del pago del inmueble a través de cesantías o créditos de largo plazo o cualquier otra forma de pago es exclusivamente de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, que las gestiones que hagan **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, para el cobro de cesantías y aprobación del crédito son sólo de medio y no de resultados. Por lo anterior, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, no se responsabilizan por el cobro de las diferentes partidas que componen la forma de pago descrita en esta cláusula. **PARÁGRAFO TERCERO.** Los abonos o pagos deben efectuarse mediante consignación o cheque de Gerencia, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, "NO" se hacen responsable por dineros entregados en efectivo a ningún funcionario de la Empresa **PARÁGRAFO CUARTO.** Cualquier retraso en la fecha de pago de alguna de las cuotas establecidas en la **CLAUSULA CUARTA**, generarán para **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, y a favor de **LOS PROMITENTE VENDEDORES**, el pago de intereses mensuales moratorios equivalentes a una y media veces del bancario corriente que certifique la Superintendencia Bancaria sin que ello implique prórroga alguna a los términos de esta promesa. **PARAGRAFO QUINTO.** Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** podrán declarar resuelto este contrato por incumplimiento. **PARAGRAFO SEXTO.** Los pagos que haga **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** al **PROMITENTE VENDEDOR**, serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga pendiente de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al



precio del inmueble. **PARÁGRAFO SEPTÍMO:** En el evento de haberse entregado la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento a favor de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, se cobrarán intereses a favor de **LOS PROMITENTE VENDEDORES** en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega del inmueble, y hasta el día que se efectuó el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, pagarán a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de manera anticipada intereses del 1% mensual sobre la suma adeudada, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del **VENDEDOR**. **PARÁGRAFO OCTAVO:** si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente documento **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se negare a firmar la escritura pública, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se les requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la escritura, se considerará como causal de desistimiento y se causará a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, una sanción equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble, la cual será descontada de los recursos aportados por estos a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, igual sanción se causará y pagará a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, en el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no soliciten ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, del turno de ingreso a registro; en todo caso **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desde ya autoriza a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante Notaria y Oficina de Registro correspondiente y para ello, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, informarán a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el total de los gastos en que incurrió con ocasión de dichos trámites, los cuales deberá cancelar de acuerdo con las instrucciones de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, cinco (5) días hábiles antes de la firma de la escritura pública; una vez terminada la gestión de la referida escritura, entregará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos. En todo caso, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece a suscribir la escritura pública, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, deberá pagar a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, una sanción equivalente al diez (10%) del valor del inmueble. El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, sea prueba plena del monto de la obligación. **PARAGRAFO NOVENO:**



EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) expresamente a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** para que por cuenta de aquellos reciba el Subsidio Familiar de Vivienda, con el fin de que esta suma sea aplicada a la cuota inicial de la vivienda. **PARÁGRAFO DECIMO:** En caso de incumplimiento en la cancelación de las cuotas pactadas o de mora en los términos aquí acordados, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancelará(n) a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** intereses moratorios sobre saldos a las tasas máximas permitidas por la Ley según el Artículo 884 del Código de Comercio sin significar la ampliación de los plazos convenidos. **PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO SANCIONES:** Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, están la obligación de restituirlo a la CONFA, entidad que se lo otorgó, si está incurso en las causales de sanción señaladas en la Ley 3ª de 1.991 modificada por la ley 1537 de 2.012 y demás normas concordantes. **PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO: EVENTOS PARA LA RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO:** Igualmente el señor(a) HARRYSON DAVILA CALDERON C.C- 1.053.817.285 de Manizales y ANCIZAR DAVILA RAMIREZ 10.268.890 de Manizales, Se obliga a restituir el Subsidio Familiar de Vivienda a CONFA, en cualquiera de cada uno de los siguientes eventos: cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo certificado por la autoridad competente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1537 de 2.012 artículo 21. En los eventos en que se compruebe que dicho hogar haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403A de la Ley 599 de 2000. **DERECHO DE PREFERENCIA:** Una vez vencido el plazo establecido en el artículo 21 de la ley 1537 de 2.012, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional. **PARÁGRAFO DECIMO TERCERO: RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO:** En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del



mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta ahorro programado para la vivienda, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del subsidio ya se hubiese entregado al vendedor para los efectos de la adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista el artículo 59 del Decreto 2190 del 12 de Junio de 2009 en cuyo caso el valor de restitución será en pesos constantes, que equivale al valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), entre la fecha de recibo del Subsidio y la restitución, según se indica en el artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de Junio de 2009. **QUINTA:** Para el caso de incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones a cargo de las partes, de conformidad con lo previsto en este contrato, las partes convienen fijar como pena o multa a título de indemnización, el diez por ciento (10%) del precio total de Contrato de Promesa de Compraventa, así en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones generadas en este contrato, la parte que hubiere cumplido o hubiere estado dispuesta a hacerlo, podrá declarar resuelto este contrato, de pleno derecho, esto es, sin intervención judicial y hacer efectiva la pena aquí estipulada, la cual, en el caso de incumplimiento por parte del **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** será deducido directamente por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de las sumas recibidas a cuenta del precio de este contrato. Todo lo anterior sin que se extinga la obligación principal la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada puede escoger entre la exigencia de que la otra cumpla, o la resolución del contrato por la vía ordinaria con indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Se exceptúa el caso en el cual, por razones ajenas a la voluntad de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, tales como fuerza mayor o caso fortuito, o condiciones adversas del mercado, condiciones climáticas que puedan retrasar la construcción lo que le impida a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, continuar con el proyecto; en cuyo caso, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, tendrá la obligación de devolver la totalidad de los dineros recibidos de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, sin que le corresponda asumir el impuesto del cuatro por mil o pagar intereses por las sumas que había recibido, ni la CLAUSULA PENAL. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para retener y compensar los mencionados valores de la suma que hubiesen entregado. **SEXTA: CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA:** De conformidad con el artículo 60 de la Ley 9a. de 1989 y el artículo 38 de la Ley 3a. de 1991, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** constituye(n) sobre el inmueble objeto del presente contrato, patrimonio de familia inembargable a favor de el(ellos) mismos y de los hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener, en los términos establecidos en el artículo 2o. de la Ley 91 de 1936, siendo por tanto inembargable dicho inmueble. **SEPTIMA: LIBERTAD:** **LOS PROMITENTES VENDEDORES** manifiestan que el inmueble que promete vender se halla libre de toda clase de gravámenes, limitaciones de dominio, condiciones resolutorias, e hipotecas. En todo caso, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** saldrán al saneamiento en los casos previstos por la ley.



OCTAVA: CONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PAGO DE DERECHOS: **LOS PROMITENTES VENDEDORES** entregarán instalados y en funcionamiento los servicios de acueducto, alcantarillado y energía cancelado el valor de los derechos de dichas instalaciones y conexiones de acuerdo a las exigencias de las Entidades Competentes. En caso de que por cualquier motivo y con posterioridad a la fecha de entrega del inmueble las Entidades Competentes efectúen un reajuste de derechos en relación con estas instalaciones y conexiones de servicios públicos **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá por su propia cuenta el pago de dicho reajuste. Los impuestos, contribuciones y gravámenes municipales, departamentales y nacionales que se causaren con posterioridad a la firma de la Escritura Pública de Compraventa, serán por cuenta de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. Así mismo, serán de cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las nuevas contribuciones que por cualquier concepto decreten el Municipio. **PARAGRAFO PRIMERO** Los derechos de matrícula de conexión de Gas Natural **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR** los cancelará a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, ya que el prominente vendedor realizó contrato general con EFIGAS, donde se incluyeron dichos derechos de conexión, para cada inmueble, los cuales son a cargo del **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR**, este valor deberá ser cancelado a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** un mes antes de la fecha de escrituración del inmueble. **NOVENA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA:** Las partes contratantes se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa la cual perfeccionará el presente contrato a más tardar el día 28 del mes de junio de 2021 en la Notaría Segunda de Manizales, a las 2 pm. En el evento de que no se efectúe dicho acto en la fecha indicada, para el otorgamiento de la Escritura, de antemano las partes señalan como fecha para la firma de la Escritura Pública de compraventa el día 28 de julio de 2021 en la misma notaría y en la hora ya indicada. Sin perjuicio de que antes de la fecha indicada para el otorgamiento de la escritura **LOS PROMETIENTES** de común acuerdo decidan otorgar el instrumento, para lo cual presentarán ante el Notario los respectivos documentos de identificación y los certificados de paz y salvo que se exigen para el otorgamiento de la Escritura. **DECIMA: GASTOS:** Los gastos de estudios de créditos, estudio de títulos y avalúos serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR**. Los gastos notariales originados por la Escritura de Compraventa serán sufragados de por mitad entre **LOS PROMITENTES VENDEDORES** y **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, exceptuando la constitución de hipoteca que estará a cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**; los gastos que se originen por la boleta fiscal y el registro de la Escritura de Compraventa y por la constitución, boleta fiscal, registro y posterior cancelación de la hipoteca serán cubiertos en su totalidad por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Serán por cuenta de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el impuesto de timbre y los gastos de autenticación de firma de esta promesa de Compraventa, así como los gastos de papelería, el Certificado de Tradición, las estampillas. **DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** **LOS PROMETIENTES**



VENEDORES entregarán el inmueble materia de este contrato a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** posterior el trámite de registro de la Escritura Pública y el pago total del precio del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega del inmueble objeto de este contrato se hará constar en un acta suscrita por las partes. **DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desistieren unilateralmente del negocio o incumplieren en todo o en parte con las obligaciones del pago del precio, o de la presentación correcta de la documentación o no suscribiere(n) la Escritura Pública de compraventa en la fecha estipulada, **LOS PROMITENTES VENEDORES** no están obligados a enajenar el inmueble a que este contrato se refiere, quedando con derecho a disponer de él libremente, sin necesidad de procedimiento judicial o requerimiento alguno, lo mismo que si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presentare(n) dentro del plazo fijado la documentación que le exige la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, o incumplieren las obligaciones derivadas de este contrato. Al incurrir en lo previsto en esta cláusula **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, perderán en favor de **LOS PROMITENTES VENEDORES** una suma equivalente a lo estipulado en la cláusula QUINTA y parágrafos de la presente promesa de venta, que se deducirá de los dineros por él (ellos) entregados a título de arras o a buena cuenta del precio, como indemnización de perjuicios por el incumplimiento en lo pactado. Igualmente, en el evento de que **LOS PROMITENTES VENEDORES** incumplieren su obligación de enajenar el inmueble objeto de esta promesa, se obliga a pagar a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una indemnización por perjuicios igualmente equivalente, exceptuando los casos de fuerza mayor donde **LOS PROMITENTES VENEDORES** por razones ajenas haya aplazado dicha enajenación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La devolución del saldo que resultare a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo harán **LOS PROMITENTES VENEDORES** en un plazo de sesenta (60) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se declare por **LOS PROMITENTES VENEDORES** el incumplimiento. **DÉCIMA TERCERA: PAGO DE IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS:** Una vez otorgada la Escritura Pública **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, tendrán a su cargo los siguientes gastos: a) Impuesto Predial y Complementarios. b) Contribuciones por concepto de Valorización Municipal. c) Cuentas por concepto de energía, acueducto, alcantarillado y otros servicios municipales. **DÉCIMA CUARTA: GARANTÍAS: LOS PROMITENTES VENEDORES** como constructora del inmueble de que hace referencia este contrato además de las obligaciones estipuladas en el artículo 1880 del Código Civil, otorga la siguiente garantía específica. A) Dentro de los tres meses siguientes al recibo del inmueble, el "funcionamiento" de instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, y desagües, cerraduras de puertas y ventanas, goteras y filtraciones de ventanas, siempre y cuando dichas instalaciones u objetos no hayan sido manipulados o alterados previamente y/o hayan tenido un uso indebido, ni cuando el propietario haya realizado modificaciones en el inmueble. De ser así, **LOS PROMITENTES VENEDORES** se exonera de



responsabilidad por los daños causados. B) Transfiere a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** las garantías que otorguen los fabricantes de Productos Nacionales en Colombia. Esta Cláusula no contempla los resultados por usos indebidos y/o mal manejo. **DECIMA QUINTA:** Las promesas anteriores a la firma de esta escritura quedan sin efecto o validez alguna y desistimos de lo efectos jurídicos que esa promesa tuviese de manera retroactiva a esta. **DECIMA SEXTA:** se ratifica que los Fideicomitentes constituyentes o gerentes del proyecto son GRUPO INTI SAS Y LEILCEL LOPEZ LOPEZ, quienes aceptaron la Cesión del contrato denominado FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLANOVA**. **DECIMA SEPTIMA: DIRECCIÓN:** Para todos los efectos contractuales **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** consigna(n) su dirección que es Calle Calle 10 No. 8-07 Manizales Celular: 312-2326574 y 3117647670, donde deberá(n) enviársele(s) las comunicaciones escritas a que hubiere lugar, en caso de algún cambio en las direcciones se deberá notificar por medio escrito de dicho cambio, LA PARTE que realice el cambio.

Para constancia se firma el presente contrato en la ciudad de Manizales a los 18 de marzo de 2021.

LOS PROMITENTES VENDEDORES

ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA

C.C. 1.053.764.587 expedida en Manizales

REPRESENTANTE LEGAL GRUPO INTI

Apoderada de Leilcel López López

PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL C

C.C. 36.751.301 expedida en Pasto

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)



HARRYSON DAVILA CALDERON

CC: 1.053.817.285 de Manizales

ANCIZAR DAVILA RAMIREZ

CC: 10.268.890 de Manizales

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VILLANOVA**
Certifica:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública Nro. 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del Círculo Notarial de Cali, lo cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLANOVA**, en los términos del contrato de fiducia mercantil, mediante el presente documento certifica:

Que el encargo 10047015580 estuvo vinculado en el citado fideicomiso así:

IDENTIFICACION	NOMBRE	PORCENTAJE
1.053.817.285	DAVILA CALDERON HARRYSON	50,00
10.268.890	DAVILA RAMIREZ ANCIZAR	50,00
TOTAL		100,00

Fecha de Vinculación en Alianza septiembre 24 de 2.020

Fecha de Solicitud de desistimiento octubre 8 de 2.021, Radicado Z186163

Fecha de cancelación del encargo octubre 11 de 2.021

Cordialmente,



Firmado digitalmente por Maria
Victoria Quintero Escudero
Fecha: 2022.02.08 17:04:38 -05'00'

MARIA VICTORIA QUINTERO ESCUDERO
Directora de Negocios Fiduciarios

Manizales, 04 de marzo de 2022

Honorable:

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

H. Juez Olga Patricia Granada Ospina

E. S. D.

Radicado: 170014003009-2021-00744

Trámite: Demanda Verbal Sumaria de Responsabilidad Civil Contractual

Demandantes: Ancizar Dávila Ramírez (C.C. 10.268.890)
Harryson Dávila Calderón (C.C. 1.053.817.285)

Demandados: Grupo Inti S.A.S. (NIT 900.347.775-4)
Leicel López López (C.C. 75.095.639)

Asunto: Memorial allegando la Contestación de la demanda

NATALIA SÁNCHEZ BERMÚDEZ, mayor de edad, domiciliada en Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.053.842.564 expedida en Manizales, abogada titulada y en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 292.761 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico nsanchez@triadalegal.com, obrando como apoderada sustituta de: **1) GRUPO INTI S.A.S.** sociedad legalmente constituida, identificada con el NIT. 900.347.775-4, con domicilio principal en la ciudad de Manizales y con correo electrónico gerenteadministrativo@grupointisas.com.co; y de **2) LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ**, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.095.639, con correo electrónico gerentecomercial@grupointisas.com.co, según consta en los poderes especiales conferidos que se anexan, procedo a radicar en el H. Despacho la contestación de la demanda del radicado descrito en el encabezado del documento suscrita por la apoderada principal, la abogada **NATALIA GARCIA PANESSO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.333.659 expedida en Manizales, portadora de la tarjeta profesional No. 137.012 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico ngarcia@triadalegal.com.

Se aportan además las pruebas y anexos respectivos que se mencionan en la contestación.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 806 del 04 de junio de 2020, se incluye como destinatario de este memorial al apoderado de los demandantes (camiloernestogiraldoabogado@gmail.com).



NATALIA SÁNCHEZ BERMÚDEZ

C.C. 1.053.842.564

T.P. 292.761 del C.S. de la J.

nsanchez@triadalegal.com



Alianza

Fiduciaria

PLAN DE PAGOS

Encargo: 10047015580

Adquiriente(s): HARRYSON DAVILA CALDERON, ANCIZAR DAVILA RAMIREZ
Valor Total del Inmueble: \$120,000,000.00
Cuota Inicial Pactada (%): 30
Valor Cuota Inicial: \$36,000,000.00
Valor Último Aporte: \$84,000,000.00

Nº	Descripción	Valor de la cuota	Pago acumulado	Fecha de pago
1	SEPARACION	\$1,000,000.00	\$1,000,000.00	07-09-2020
2	CESANTIAS PARA COMPRA	\$9,000,000.00	\$10,000,000.00	30-10-2020
3	SUBSIDIO	\$26,000,000.00	\$36,000,000.00	28-02-2021
4	CREDITOS INMOBILIARIOS	\$84,000,000.00	\$120,000,000.00	28-02-2021

**PROYECTO VILLANOVA
CARTA DE INSTRUCCIONES
FIDEICOMISO VILLANOVA
No. 10047015580**

Fase o etapa del PROYECTO:
Unidad: PROY--206

Yo, (nosotros)

HARRYSON DAVILA CALDERON
ANCIZAR DAVILA RAMIREZ

actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha (el "Contrato"), respecto del cual manifiesto(tamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo, a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso VILLANOVA, por parte de la sociedad PROMOTORA CAFFETO S.A.S. (el "Fideicomitente" o el "Beneficiario Condicionado") adelanta bajo su propia cuenta y riesgo el Proyecto Inmobiliario denominado VILLANOVA (el "Proyecto"), el cual es un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) respecto del cual me encuentro interesado en adquirir la unidad inmobiliaria que se indica en precedencia, razón por la cual, mediante la presente carta INSTRUYO IRREVOCABLEMENTE a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ("FIDUCIARIA" o "ALIANZA"), para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes

INSTRUCCIONES IRREVOCABLES

1. Recibir a título de aporte la suma que se indica en el Anexo 1 de este documento, que realizará de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1 de esta Carta de Instrucciones. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la FIDUCIARIA. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi vinculación con ALIANZA, los recursos entregados no serán aplicados al proyecto, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.
2. Los dineros entregados serán invertidos en el Fondo Abierto Alianza (El Fondo) administrado por la FIDUCIARIA.
3. Poner a disposición del Fideicomitente, los dineros entregados y administrados en el Fondo junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos ("las Condiciones de Giro") que se indican a continuación dentro del plazo establecido en el Contrato. Queda entendido que (i) mientras no se cumplan las Condiciones señaladas en la presente carta, o (ii) si las mencionadas Condiciones no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el beneficiario de los recursos junto con sus rendimientos soy(somos) yo(nosotros). Por lo tanto, el Fideicomitente se tendrá como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las Condiciones.
4. Las Condiciones de Giro a ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE dentro del término dispuesto en el Contrato son:
 - 4.1. La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
 - 4.2. La existencia y entrega de encargo de inversión que correspondan al) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO, esto es, unidades inmobiliarias suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE se haya reservado para sí.
 - 4.3. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el

Suscribo la presente carta de instrucciones, en calidad de BENEFICIARIO CONDICIONADO, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

EL ENCARGANTE	Identificación
HARRYSON DAVILA CALDERON	1053817285
ANCIZAR DAVILA RAMIREZ	10268890

ANEXO 1 - VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA: (_____)

El valor de los aportes pactado con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será la suma de \$120,000,000.00(ciento veinte millones) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1	\$1,000,000.00	07-09-2020
2	\$9,000,000.00	30-10-2020
3	\$26,000,000.00	28-02-2021
4	\$84,000,000.00	28-02-2021

Total de la cuota inicial: \$36,000,000.00
Total Financiación: \$84,000,000.00

Aceptación de términos y condiciones para la vinculación, acceso, uso de la oficina virtual de Alianza Fiduciaria S.A.

El presente texto adiciona los Términos y Condiciones dispuestos por Alianza Fiduciaria S.A. para sus canales tecnológicos y las Políticas de Tratamiento de Datos Personales con que cuenta Alianza Fiduciaria S.A. y que puede ser consultada en la página Web www.alianza.com.co, de modo tal que a través de la aceptación de este documento, el cliente reconoce que iniciará directamente el proceso de vinculación y acceso a la oficina virtual mediante un formulario de autogestión.

En consecuencia, todo aquello que se encuentra estipulado en los Términos y Condiciones y Políticas de Tratamiento de Datos Personales de Alianza Fiduciaria S.A., le será aplicable al acceso a la oficina virtual para la vinculación y acceso y uso de la misma.

El uso de la oficina virtual, implica: 1. La vinculación y 2. La creación de la cuenta para el acceso a la misma.

La oficina virtual está dirigida a las personas que tienen intención de vincularse como clientes de Alianza Fiduciaria, quienes:

- a. Serán identificados y autenticados por medio de su documento de identificación.
- b. Se inicia el proceso de registro y vinculación de acuerdo con los lineamientos establecidos por Alianza Fiduciaria S.A. para este efecto.
- c. Confirmado el registro, se procede con la creación del usuario para la oficina virtual.

Los documentos soporte de la vinculación y creación del usuario de la Oficina Virtual, serán firmados electrónicamente por el cliente en señal de aceptación de los mismos, para esto la entidad de certificación digital enviará un mensaje de correo electrónico al buzón suministrado por la persona que adelanta el proceso, con un PIN único y personalizado.

Dicho PIN será el mecanismo por medio del cual el cliente procederá a firmar de manera electrónica los documentos, para lo cual deberá ingresarlo en el campo designado por Alianza Fiduciaria S.A. para el efecto. El PIN deberá ser ingresado de forma inmediata a su recepción y no deberá ser comunicado ni compartido con terceros.

Autorizo de manera libre, expresa, inequívoca e informada, a Alianza Fiduciaria S.A. o a quien represente sus derechos en los términos de la ley 1266 de 2008 y del literal a) del artículo 6 de la ley 1581 de 2012, que la información que se recolecte, transfiera, almacene, use, circule, suprima, comparta, actualice y transmita a través de la Oficina Virtual del respectivo Dato Personal, con la siguiente finalidad:

- i) Adelantar los análisis, evaluaciones y gestiones necesarios para el inicio, desarrollo o culminación de cualquier relación contractual que surja o pueda surgir con Alianza Fiduciaria S.A. así como dar cumplimiento a los sistemas de administración de riesgos de la entidad, la normatividad aplicable vigente y a las órdenes impartidas por autoridades administrativas o judiciales;
- ii) Para la atención de solicitudes, quejas, reclamos y para realizar análisis de riesgo en cumplimiento de la normatividad aplicable vigente Alianza Fiduciaria S.A.;
- iii) Efectuar encuestas de satisfacción respecto de los servicios prestados por Alianza Fiduciaria S.A.;
- iv) Suministrar a las asociaciones gremiales a las cuales pertenezca Alianza Fiduciaria S.A. los Datos Personales necesarios para la realización de estudios y en general la administración de sistemas de información del sector al cual corresponde Alianza Fiduciaria S.A.
- v) Adelantar actividades de promoción de los servicios prestados por Alianza Fiduciaria S.A. en desarrollo de su objeto social, y en general todas aquellas actividades asociadas con la relación comercial o vínculo existente entre Alianza Fiduciaria S.A. y yo, o aquel que llegare a existir;

- vi) Suministrar información de contacto y documentos pertinentes a la fuerza comercial a través de la cual Alianza Fiduciaria S.A. lleva a cabo la comercialización de sus servicios;
- vii) Dar a conocer, transferir y/o transmitir mis Datos Personales dentro y fuera del país, computación en la nube, a Encargados de Datos Personales, a Accionistas, autoridades administrativas y judiciales en cumplimiento de la normatividad vigente aplicable a Alianza Fiduciaria S.A., según corresponda;
- viii) Conocer los Datos Personales que reposen en los operadores de información de que trata la Ley 1266 de 2008 o las normas que la modifiquen o sustituyan y proporcionarles mi información a los mismos;
- ix) Acceder y consultar mis Datos Personales que reposen o estén contenidos en bases de datos o archivos de cualquier Entidad Privada o Pública ya sea nacional, internacional o extranjera;
- x) Los Datos Personales recolectados a través de los esquemas de acceso y seguridad previstos en las Oficina Virtual de Alianza Fiduciaria S.A., así como, mis Datos Personales tomados de los documentos por mí suministrados en la Oficina Virtual de Alianza Fiduciaria S.A. podrán ser utilizados como prueba en cualquier tipo de proceso.
- xi) Autorizo a que la información que consigne y sus actualizaciones sean compartidas entre Alianza Valores S.A. y Alianza Fiduciaria S.A.
- xii) Teniendo en cuenta que los datos relativos a origen racial, étnico, orientación política, convicciones religiosas o filosóficas, la pertenencia a sindicatos, organizaciones sociales, de derechos humanos o que promueva intereses de cualquier partido político o que garanticen los derechos y garantías de partidos políticos de oposición, los relativos a salud, vida sexual y datos biométricos corresponden a datos personales sensibles, manifiesto que he sido informado que no estoy obligado a autorizar su tratamiento.
- xiii) Teniendo en cuenta lo anterior, autorizo a Alianza Fiduciaria S.A. para que de llegarse a requerir o solicitar mis datos biométricos correspondientes a huella sean objeto de tratamiento.
- xiv) Manifiesto que he sido informado que de conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, el tratamiento de Datos Personales de niños, niñas y adolescentes solamente podrá realizarse respecto de aquellos datos de naturaleza pública. En consecuencia, en nuestra calidad de representantes legales del cliente (menor de edad), autorizamos de manera expresa que los Datos Personales de dicho cliente, en lo que corresponde a los datos de naturaleza pública, sean tratados para los fines anteriormente indicados, y declaramos que dicha autorización se realiza previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 del Decreto 1377 de 2013. (Marcar en caso de ser menor de edad).
- xv) Autorizo a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., directamente o en su condición de Administradora de los Fondos o de los Fideicomisos de la cual es vocera o a quien en el futuro represente sus derechos u ostente la calidad de acreedor, a reportar y solicitar, a cualquiera de los operadores de información o entidades que manejen o administren bases de datos con los mismos fines, toda información referente a mi comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones se reflejarán en las mencionadas bases de datos. En constancia de la presente autorización registro mi firma sobre el presente documento.

Una vez acceda a la Oficina Virtual de Alianza Fiduciaria S.A., manifiesto que todo acto o gestión que adelante a través de dicho canal, previo acceso con “el botón o contraseña o con firma electrónica o digital”, será vinculante y sustituye o reemplaza para todos los efectos mi firma física y reconozco que todas las gestiones realizadas, tienen todos los efectos jurídicos vinculantes y no serán objeto de repudio de mi parte toda vez que tengo el control, la guarda y custodia del usuario y contraseña de acceso a la Oficina Virtual, así como mi firma electrónica o digital, la cual es personal, confidencial e intransferible y de los actos de creación de la firma, actuando con el mayor cuidado y diligencia para evitar la utilización no autorizada de ésta y de

mis datos de creación, asumiendo las consecuencias de cualquier falla. Igualmente daré aviso oportuno a Alianza Fiduciaria S.A. de cualquier situación anormal que se presente.

Hago constar que fui informado que la información necesaria para la utilización de la firma electrónica o digital será almacenada en una base de datos y recuperada cada vez que realice o autorice una transacción, haga uso de un servicio, genere un documento u orden a la Fiduciaria.

Me obligo a utilizar la firma o contraseña convenida únicamente para los usos y conforme a los procedimientos de Alianza Fiduciaria S.A. y a solicitar la revocación de la firma frente a cualquier situación que se presente y que pueda afectar la seguridad; todo lo aquí convenido estará vigente y producirá los efectos correspondientes frente a todas las ordenes, operaciones o documentos que firme u ordene según el caso, mientras tenga la calidad de cliente del Alianza Fiduciaria S.A... Todo lo anterior en los términos del art. 824 del C. de Co.

Aceptación de términos y condiciones del Servicio de Certificación Digital.

Acepta los términos y condiciones del servicio de certificación digital publicados en https://www.andessed.com.co/index.php?option=com_content&view=article&id=59&catid=2&Itemid=131

Aceptación de Política de Tratamiento de Datos Personales del Ente Certificador.

Acepta los términos y condiciones del tratamiento de datos personales https://andessed.com.co/docs/SGI/Políticas_Tratamiento_Datos_Personales.pdf

flujo de caja y el presupuesto de obra.

4.4. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

4.5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR.

4.6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.

4.7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.

4.8. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

4.9. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.

4.10. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.

4.11. La entrega de un estudio de títulos sobre del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.

4.12. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos encargantes, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

5. Declaro conocer y aceptar que el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE, las partes acuerdan que serán estas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.

6. Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del PROYECTO. Así mismo, el BENEFICIARIO CONDICIONADO, accederá a los rendimientos producidos por mis(nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

7. A partir del momento del cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, los recursos por mí entregados serán administrados en los términos de que trata el Contrato de Fiducia. El BENEFICIARIO CONDICIONADO se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, conforme se establece en el contrato de fiducia.

8. Las Condiciones deben acreditarse dentro de los , término que se prorrogará automáticamente por una .

9. Si no se acreditan las Condiciones en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), ALIANZA restituirá a mí(nuestro) favor o pondrá a mí(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente referido, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el fondo, en consecuencia, se deberá realizar el giro de los recursos correspondientes a la cuenta bancaria indicada en el numeral 12 de estas instrucciones.

10. Descantar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el Reglamento del Fondo, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.

11. Me reservo el derecho de solicitar al FIDEICOMITENTE el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito.

12. El BENEFICIARIO CONDICIONADO directamente me(nos)

14. Si hay saldos a mi favor, por conceptos de reajustes y que me sean informados por escrito por parte del BENEFICIARIO CONDICIONADO, deberán ser giradas a la Cuenta Bancaria indicada en el numeral 12 anterior.

15. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

DECLARACIONES

PRIMERA: Conozco(conocemos) que el punto de equilibrio del PROYECTO fue establecido directamente por el BENEFICIARIO CONDICIONADO sin participación de ALIANZA, y que dicha definición no compromete la viabilidad del PROYECTO.

SEGUNDA: Que este documento no corresponde, ni se asimila a una PROMESA DE COMPRAVENTA y que ALIANZA como sociedad, como administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el FIDEICOMITENTE suscriba conmigo y que requieran una vez cumplidas las Condiciones.

TERCERA: Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el Contrato.

CUARTA: (Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de Cesión de la presente carta de instrucciones causará una comisión a favor de ALIANZA equivalente a U.S. \$100.00, la cual estará a mí(nuestro) cargo.

QUINTA: Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad del BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

SEXTA: Manifiesto(manifestamos) saber que ALIANZA: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las Condiciones, y ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguna de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las

unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

Conforme a lo anterior, el FIDEICOMITENTE es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

SÉPTIMA: Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

OCTAVA: Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) el reglamento del Fondo, que ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co y que en dicho Fondo serán invertidos los aportes que entregue(mos).

NOVENA: Autorizo(amos) al BENEFICIARIO CONDICIONADO para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el Contrato.

DÉCIMA: Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de ENCARGANTE(S): (i) que la Fiduciaria me(nos) rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, (ii) A que si se cumplen las Condiciones, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al FIDEICOMITENTE, (iii) A que una vez los recursos sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; (iv) En caso que no se cumplan las Condiciones dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

DÉCIMA PRIMERA: Cualquier modificación que altere las Condiciones definidas en el Contrato deberá ser notificado y aprobado por mi(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los encargantes, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO. En todo caso, se debe mantener la proporción establecida en la condición establecida en el numeral 4.2, del numeral cuarto de la presente carta. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi(nuestra) aprobación.

DÉCIMA SEGUNDA: La presente carta de instrucciones contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

DÉCIMA TERCERA: Manifiesto(manifestamos) que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

DÉCIMA CUARTA: Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) que los siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de ENCARGANTE: (i) Realizar los aportes al Fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo 1, (ii) a no entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último, mientras se cumplen las Condiciones, (iii) obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE para la celebración de cesión de los derechos derivados de la inversión en el Fondo y (iv) actualizar la información requerida por ALIANZA, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

DÉCIMA QUINTA: Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el beneficiario de los mismos.

DÉCIMA SEXTA: He(hemos) recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá

los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

DÉCIMA SÉPTIMA: He(hemos) recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO, copia del Contrato y de la presente Carta de Instrucciones.

DÉCIMA OCTAVA: He(hemos) recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia. El ABC de negocios fiduciarios y la cartilla se encuentran a disposición del ENCARGANTE y pueden consultarse mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SEC_cartilla_Negocios_Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/educacion_financiera/ABC_Negocios_Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6d9b6e1-00ff-4d58-9fa3-d93a388aa192

DÉCIMA NOVENA: Que conozco(conocemos) la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA, sus funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de mis(nuestros) intereses como consumidor(es) financiero(s).

VIGÉSIMA: Que conozco(conocemos) mis(nuestros) derechos que como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas mis(nuestras) peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.

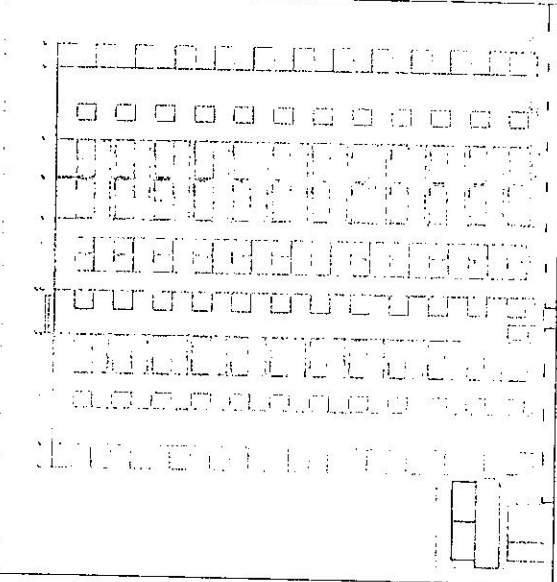
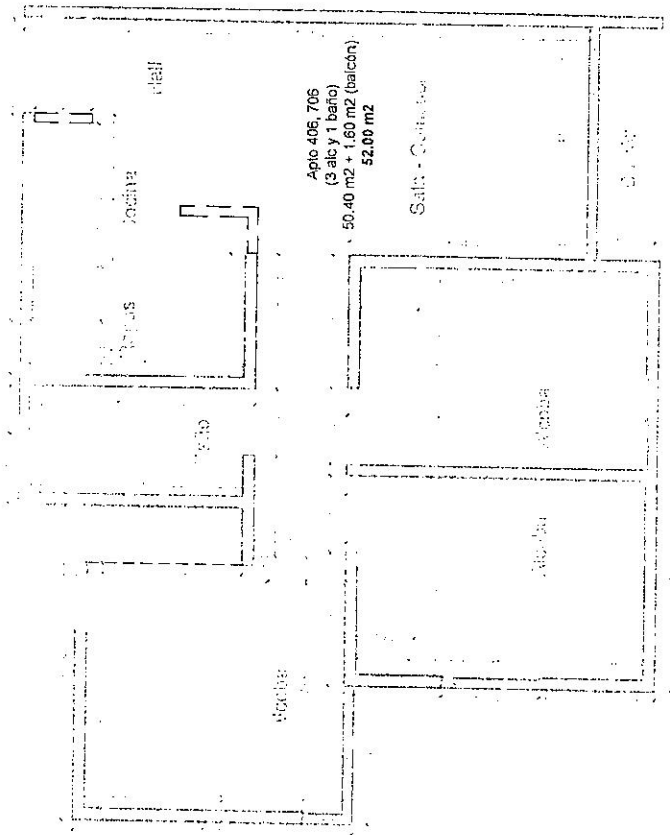
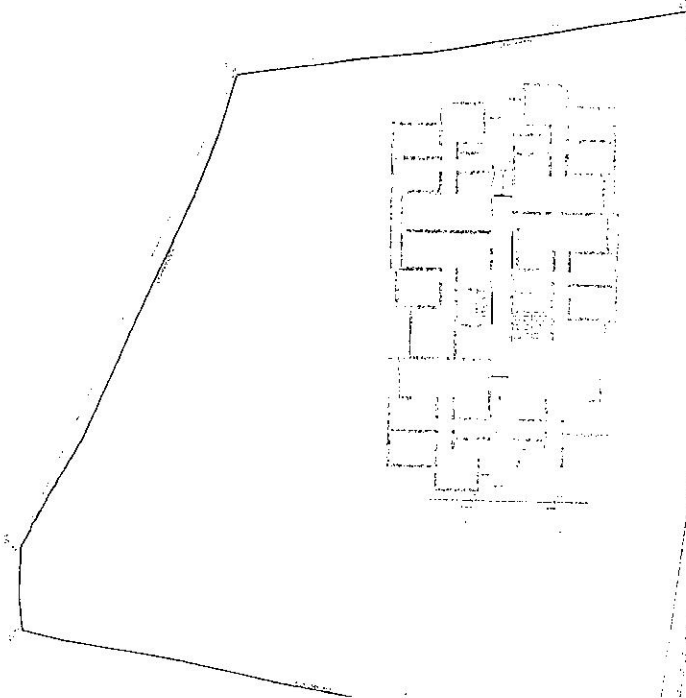
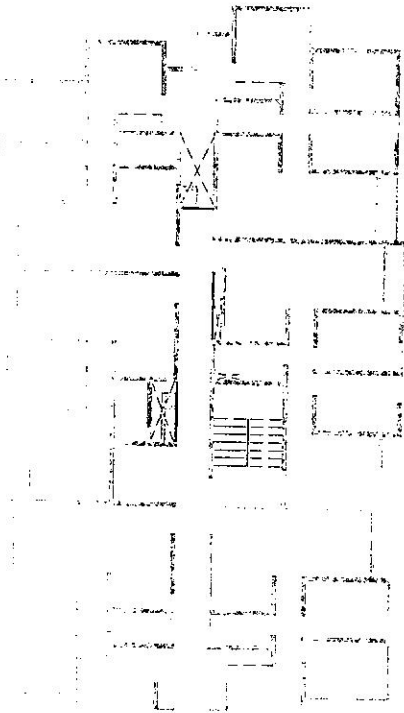
VIGÉSIMA PRIMERA: Que la presente Carta de Instrucciones ha sido ampliamente discutida por mí(nuestra) parte con la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona a continuación obligándome a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO todo cambio que se produzca en los mismos:

EL ENCARGANTE	Dirección	Teléfono
HARRYSON DAVILA CALDERON	Domicilio: CL 10 8 07 Email: harrydasilac@gmail.com Oficina:	Domicilio: 3122326574 Oficina: 8802889
ANCIZAR DAVILA RAMIREZ	Domicilio: CL 10 8 07 Email: harrydasilac@gmail.com Oficina:	Domicilio: 3117647670 Oficina:

Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador



CONDOMINIO	FECHA	20-10-2020	ASIN
PROYECTO	PROYECTANTE		
 			

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS, FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

PROSPECTO DEL FONDO ABIERTO "ALIANZA"- SIN PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

1.1. SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A, entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 545 del 11 de Febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10 del Círculo Notarial de Cali, identificada con el número de NIT. 860.531.315-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. Esta sociedad tiene permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución 3357 del 16 de junio de 1986.

Cuando en el presente reglamento se emplee la expresión "Sociedad Administradora" o "Alianza Fiduciaria", se entenderá que se hace referencia a la sociedad aquí mencionada.

1.2. CLASES DE PARTICIPACIONES

El Fondo tendrá diferentes tipos de participaciones creadas de conformidad con los tipos de inversionistas que se vinculen al fondo de inversión colectiva. Para el Fondo Abierto Alianza todas las participaciones tendrán los mismos derechos y obligaciones, salvo por lo establecido en el párrafo segundo de la cláusula 6.2 del reglamento del fondo, sin perjuicio de que cada tipo de participación dará lugar a un valor de unidad independiente.

Los tipos de participaciones del Fondo serán los siguientes:

Tipo	Rango	Condicionamiento	Comisión sobre capital	Descripción	Comisión por desempeño
A	Saldo mínimo (\$10.000 pesos) - 50 MM	tasa bruta del portafolio < = 2,3%	1,0%	Personas naturales, jurídicas y fideicomisos con saldos entre \$10.000 pesos y 50 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio > 2,3% y <= T.I.B.R	2,2%		0%
		tasa bruta del portafolio > T.I.B.R y <= 1,1 veces T.I.B.R	2,2%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio > 1,1 veces T.I.B.R	2,2%		15% sobre exceso
B	50,001 MM -	tasa bruta del portafolio < = 2,1%	1,0%	Personas naturales,	0%

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO, LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

	200 MM	tasa bruta del portafolio > 2,1% y ≤ T.I.B.R	2,0%	jurídicas y fideicomisos con saldos entre 50,001 MM y 200 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio > T.I.B.R y ≤ 1,1 veces T.I.B.R	2,0%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio > 1,1 veces T.I.B.R	2,0%		15% sobre exceso
C	200,001 MM - 1.000 MM	tasa bruta del portafolio ≤ 1,9%	1,0%	Personas naturales, jurídicas y fideicomisos con saldos entre 200,001 MM y 1.000 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio > 1,9% y ≤ T.I.B.R	1,8%		0%
		tasa bruta del portafolio > T.I.B.R y ≤ 1,1 veces T.I.B.R	1,8%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio > 1,1 veces T.I.B.R	1,8%		15% sobre exceso
D	1.000,001 MM - 10.000 MM	tasa bruta del portafolio ≤ 1,6%	1,0%	Personas naturales, jurídicas y fideicomisos con saldos entre 1.000,001 MM y 10.000 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio > 1,6% y ≤ T.I.B.R	1,5%		0%
		tasa bruta del portafolio > T.I.B.R y ≤ 1,1 veces T.I.B.R	1,5%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio > 1,1 veces T.I.B.R	1,5%		15% sobre exceso
E	> 10.000 MM	tasa bruta del portafolio ≤ 1,0%	0,5%	Personas naturales, jurídicas y fideicomisos con saldos mayores a 10.000 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio > 1,0% y ≤ T.I.B.R	0,9%		0%
		tasa bruta del portafolio > T.I.B.R y ≤ 1,1 veces T.I.B.R	0,9%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio > 1,1 veces T.I.B.R	0,9%		15% sobre exceso

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN. NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

La rentabilidad bruta del portafolio corresponde a los rendimientos generados por las inversiones admisibles más aquellos que se generen por la realización de operaciones de que tratan las cláusulas 2.4.1 y 2.4.2 y 2.5 del reglamento del fondo.

1.3. NOMBRE DEL CUSTODIO

La sociedad fiduciaria contará con una entidad autorizada por la Superintendencia Financiera para la custodia de valores desmaterializados del Fondo. La cual será designada y contratada para prestar el servicio. La sociedad Fiduciaria informará a los inversionistas del Fondo en su página web www.alianza.com.co cuál es el custodio elegido para el desarrollo de esta actividad. La custodia será ejercida por BNP Paribas.

1.4. TRASLADOS ENTRE TIPOS DE PARTICIPACIÓN

Alianza Fiduciaria trasladará entre los diferentes tipos de participaciones de forma diaria, de acuerdo al saldo de cada inversionista. Este traslado se hará de forma automática, de la siguiente forma:

Se verifica el saldo final del encargo del inversionista, después de reconocer rendimientos, adiciones y retiros, se ubica en el nivel al que tiene derecho y se realizan los traslados entre los niveles. El traslado se realizará al momento de efectuar el cierre diario del fondo después de haber realizado la distribución de rendimientos. El monto a trasladar será el correspondiente al saldo a favor del inversionista el día del traslado, monto que será convertido en unidades de acuerdo al valor de la unidad del nivel dentro del tipo de participación al que ingresa.

La información referente al cambio o los cambios de niveles a que haya tenido un cliente en un periodo de tiempo determinado, se reflejará como un retiro del nivel de donde sale y como una adición al nivel a donde entra dentro del mismo tipo de participación. Todos los movimientos de traslado entre niveles dentro de un mismo tipo de participación, se verá evidenciado en el extracto mensual de cada inversionista.

1.5. SEDE

El Fondo tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la sociedad administradora que en la actualidad se encuentran ubicadas en la Avenida 15 No 100-43 de la ciudad de Bogotá D.C. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo; además en este lugar se recibirán y entregarán los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en la cláusula 4.1.1 del presente reglamento. No obstante, se podrán recibir y entregar recursos para el Fondo en las agencias o sucursales de Alianza Fiduciaria S.A., o en las oficinas de las entidades con las que ésta haya celebrado contratos de corresponsalia o uso de red de oficinas o equivalentes, suscritos, de acuerdo con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema financiero y demás normas que regulen la materia, en los cuales la responsabilidad es exclusiva de Alianza Fiduciaria S.A.. A través de www.alianza.com.co, los inversionistas podrán consultar los contratos de corresponsalia o uso de red de oficinas o equivalentes, así como su duración, y las sucursales y agencias en las que se prestará atención al público.

1.6. VIGENCIA DEL FONDO

El Fondo Abierto Alianza tendrá una duración igual a la de la sociedad administradora. Este

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y LARGO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGARIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

término se podrá prorrogar, previa decisión de la sociedad administradora. El término de duración de la sociedad administradora se dará a conocer a través del prospecto de inversión. En caso de prórroga del Fondo, la sociedad administradora así lo informará a los inversionistas a través de su página web, indicando el nuevo término de duración.

1.7. RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La sociedad administradora deberá cumplir, además de los deberes establecidos en la normatividad vigente, las siguientes obligaciones:

1. Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los inversionistas o de los beneficiarios designados por ellos.
2. Entregar la custodia de los valores que integran el portafolio del fondo de inversión colectiva administrado a una sociedad de las mencionadas en el artículo 2.22.2.1.1 del decreto 2555 de 2010, así como, suministrar al custodio la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia.
3. Identificar, medir, gestionar y administrar el riesgo del Fondo;
4. Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo;
5. Efectuar la valoración del portafolio del Fondo y sus participaciones, de conformidad con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Ejercer oportunamente los derechos patrimoniales de los activos del fondo de inversión colectiva, cuando estos sean diferentes a valores entregados en custodia.
7. Llevar la contabilidad del Fondo separada de la propia o la de otros negocios por ella administrados, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia;
8. Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del Fondo, en los términos de las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia;
9. Verificar el envío oportuno de la información que la sociedad administradora debe remitir a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas por la Superintendencia;
10. Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo, y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con el Fondo, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia;
11. Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la actividad de administración del Fondo;
12. Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la entidad que participan en el funcionamiento o fuerza de ventas del Fondo.
13. Vigilar que el personal vinculado a la sociedad administradora del Fondo cumpla con sus

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO, LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS O GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGARIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

- obligaciones en la administración del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento de la sociedad administradora.
14. Informar a la Superintendencia financiera, los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo o su liquidación, o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador de las mismas. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho, a la fecha en que tuvo o debió haber tenido conocimiento del mismo.
 15. Presentar a las asambleas de inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo. En todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de las participaciones, la evolución del valor del Fondo y de la participación de cada inversionista dentro del mismo.
 16. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades delictivas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas;
 17. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de las normas vigentes;
 18. Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas del Fondo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.1.1.6.5 del Decreto 2555 de 2010.
 19. Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la Junta Directiva excepto en que haya delegado dicha obligación en el custodio de valores contratado para el Fondo.
 20. Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva de la Sociedad Administradora para la actividad de administración del Fondo.
 21. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en la actividad de administración del Fondo según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la sociedad administradora;
 22. Entregar oportunamente a la Superintendencia Financiera de Colombia y al Autorregulador del Mercado de Valores la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la administración del Fondo;
 23. Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del Fondo;
 24. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo.
 25. Las demás que establezca las normas aplicables.

CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Relacio Medio y No de Resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos D generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras-FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva esta sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva.

2.1. OBJETIVO DE INVERSIÓN

El Fondo Abierto Alianza es un Fondo de Inversión Colectiva de tipo abierto diseñado para que personas naturales o jurídicas o fideicomisos que inviertan de manera temporal sus excedentes de liquidez en un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del fondo son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital.

2.2. ACTIVOS ADMISIBLES Y OPERACIONES AUTORIZADAS

El portafolio del Fondo Abierto Alianza estará compuesto por los siguientes activos:

1. Valores inscritos en el RNVE.
2. Valores emitidos por bancos del exterior.
3. Bonos emitidos por organismos multilaterales de crédito, o entidades públicas.
4. Documentos representativos de participaciones en otros Fondos de inversión colectivas nacionales.
5. Derivados con fines de cobertura

Límites a la Inversión

Título		Emisor %		Duración meses		Calificación	
		Mínimo	Máximo	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Inscripción	RNVE	0	100	0	84	AA+	AAA
	No bolsa	0	35				
Clase inversión	Renta fija	0	100	0	84	AA+	AAA
	Renta variable	0	0			AA+	AAA
Moneda	Pesos		100				
	colombianos						

	Otras divisas	0	0				
	Sector	0	70	0	84	AA+	AAA

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

Emisor	financiero						
	Sector real	0	70	0	84	AA+	AAA
	Nación	0	70	0	360		
Clase	Bonos		60	0	84	AA+	AAA
	Acciones		0				
	CDT		90	0	84	AA+	AAA
	Participaciones en Fondos de inversión colectiva	0	20	0	12	AA+	AAA
	Titularizaciones		35	0	84	AA+	AAA
	Papeles ciales		35	0	12	AA+	AAA
	Otros multilaterales en pesos	0	70	0	84	AA+	AAA

Liquidez del Fondo

La liquidez del Fondo será administrada por medio de depósitos en cuentas de ahorro y corrientes de entidades financieras nacionales y en operaciones de reporto, simultaneas y/o transferencia temporal de valores. Estas entidades financieras deberán contar con una calificación AAA o su equivalente en el corto plazo.

Reglas y límites para las operaciones de Reporto, Simultaneas y TTVS

El Fondo abierto Alianza podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, estas operaciones deberán efectuarse a través de un sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las operaciones pasivas solo se podrán realizar para atender solicitudes de redención de participaciones o gastos del fondo.

Los fondos de inversión colectiva podrán actuar solamente como originadoras en operaciones de la transferencia temporal de valores, caso en el cual la suma de estas operaciones no podrá exceder del 30% del activo del Fondo.

En todo caso la suma de las operaciones de liquidez (repos. simultáneas y transferencia temporal de valores) tanto activas como pasivas no podrán superar el 30% de los activos del Fondo, según lo establecido en el artículo 3.1.1.4.5 del Decreto 2555 de 2010

ALIANZA FIDUCIARIA

Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva Relación Medio y No de Resultado, los dineros entregados por los inversionistas a los Fondos D Generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el Seguro de Depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras-Fogarín, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 3.1.1.4.5 del Decreto 2555 de 2010 las operaciones descritas en esta cláusula no podrán tener como contraparte, directa o indirectamente, a entidades vinculadas de la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva.

Fogeo y límites para las apalancadas

Dada la naturaleza del Fondo y del tipo de activos sobre los cuales se realizarán las inversiones, el Fondo no tendrá apalancamiento.

2.3. PERFIL GENERAL DE RIESGO

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo del Fondo es conservador, por cuanto las características de los títulos en los cuales puede invertir de acuerdo con su calificación externa, así como en el análisis interno cualitativo y cuantitativo son de la más alta calificación. Adicionalmente por la duración del portafolio, las restricciones de liquidez según los plazos en los que puede invertir y el perfil de liquidez de las inversiones que pueden componer el Fondo de Inversión colectiva, hace que disminuya el riesgo de liquidez y que los impactos por riesgo de mercado sean menores.

CAPÍTULO III. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

3.1. GERENTE

Alianza Fiduciaria S.A ha designado un gerente, con su respectivo suplente, dedicado de forma exclusiva a la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre del Fondo. El gerente se considerará administrador de la sociedad, y estará inscrito en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores.

3.2. REVISOR FISCAL

La revisoría fiscal del Fondo abierto Alianza será realizada por el revisor fiscal de la sociedad administradora. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal serán dadas a conocer a través del prospecto de inversión y del sitio web www.alianza.com.co. Los informes del revisor fiscal serán independientes de los de la sociedad administradora.

3.3. COMITÉ DE INVERSIONES

La junta directiva de la sociedad administradora designará un comité denominado "Comité de Inversiones" responsable del análisis de las inversiones y de los emisores así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones. Los miembros de este comité se considerarán administradores de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS. FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

3.4. CUSTODIO DE VALORES

La sociedad fiduciaria contrató a la sociedad BNP PARIBAS para ejercer la actividad de custodia de valores del Fondo. Dicha sociedad fue contratada para prestar el servicio por autorización de la Junta Directiva. La información asociada a la designación del custodio estará a disposición de los inversionistas del Fondo en la página web de la Sociedad Administradora (www.alianza.com.co).

Funciones

En ejercicio de la actividad de custodio de valores de acuerdo con el Libro 37 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 (Artículo 2.37.1.1.1 y siguientes), el custodio contratado por la Sociedad Administradora prestará las siguientes funciones al Fondo:

1. Salvaguarda de valores.
2. Compensación y liquidación de operaciones.
3. Administración de derechos patrimoniales.

Obligaciones

En ejercicio de la actividad de custodia valores de acuerdo con el Libro 37 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 el custodio deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Asegurarse de realizar las anotaciones en cuenta de los derechos sobre los valores cuya custodia se encomienda a nombre del Fondo de Inversión Colectiva.
2. Contar con políticas, procedimientos y mecanismos necesarios para garantizar una adecuada ejecución de la actividad de valores.
3. Identificar, medir, controlar y gestionar los riesgos propios de la actividad de custodia de valores por medio del desarrollo y mantenimiento de sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos.
4. Verificar el cumplimiento de las instrucciones impartidas por la Sociedad Administradora en nombre del Fondo de Inversión Colectiva en relación con los valores objeto de custodia. En ningún caso podrá disponer de los valores sin que medie la instrucción previa y expresa de la Sociedad Administradora así como la validación de la misma.
5. Todas las demás estipuladas en el artículo 2.22.2.1.4 del Decreto 2555 de 2010.
6. Otras obligaciones especiales establecidas en el artículo 2.22.2.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

CAPÍTULO IV. GASTOS A CARGO DEL FONDO

4.1. GASTOS

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y FIN DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUN OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

Estarán a cargo del Fondo Abierto Alianza los siguientes gastos:

1. El costo del contrato de depósito de valores que componen el portafolio del fondo.
2. El costo de contrato de custodia de los valores que componen el Fondo.
3. La remuneración de la sociedad administradora.
4. Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan.
5. El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo, distintos a la póliza que trata la cláusula 1.7. del presente reglamento.
6. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo así como los originados en las operaciones, compra y venta de valores.
7. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas.
8. Los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden nacional o territorial que graven directamente los activos, los ingresos y las operaciones del Fondo.
9. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo y los relativos a gastos causados por la auditoria externa, cuando la asamblea haya establecido su contratación.
10. Los gastos totales que ocasione el suministro de información a los inversionistas o a los beneficiarios, tales como extractos, publicaciones, impresos publicitarios, formas de papelería para la operación del Fondo, correo directo, procesamiento y transmisión de la información.
11. Los gastos bancarios como chequeras, costos de recaudo, plataformas informativas que permitan mantener una adecuada red de cobertura a todos los inversionistas.
12. Las plataformas tecnológicas que permitan dar acceso a los inversionistas a aportes o redenciones de derechos.
13. Los correspondientes al pago de comisiones relacionados con la adquisición o enajenación de activos y la realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación.
14. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de operaciones de crédito que se encuentren autorizadas y en general los gastos en que se incurra por concepto de coberturas.
15. Los asociados al proceso de calificación del Fondo, así como del proceso de revisión de la misma. 6.1.16. Los gastos en que se incurra para la valoración del portafolio del Fondo.
16. El costo del archivo físico y magnético relacionado con el Fondo.
17. Los gastos asociados al ingreso y retiro de recursos por parte de los adherentes.
18. Los gastos asociados a operaciones con derivados para fines de cobertura.

CAPÍTULO V. INFORMACIÓN OPERATIVA DEL FONDO

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO, LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA, LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

5.1 MONTO MÍNIMO

El monto mínimo de vinculación será de \$10.000 (diez mil pesos) sin pacto de permanencia mínima. Los inversionistas podrán realizar aportes adicionales al Fondo, para lo cual serán aplicables las reglas establecidas en la presente cláusula en cuanto a la constitución de unidades. El valor del aporte adicional se contabilizará como un mayor valor de la inversión inicial. El monto mínimo de aportes adicionales será la suma de \$10.000.

5.2 CONSTITUCIÓN Y REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES

Una vez el inversionista realice la entrega efectiva y se tenga la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes, dicho valor será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente determinado de conformidad con la cláusula 5.3 (Valor de la unidad) del presente reglamento. La sociedad administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos que cumplirá con los requisitos mínimos establecidos en el numeral 2.8 del Capítulo III del Título IV de la Parte III de la Circular Básica Jurídica. Con dicha constancia la misma se entregará la copia d prospecto de inversión, la cual puede ser enviada al correo electrónico del Inversionista, dejando evidencia, por parte del inversionista del recibo de la mencionada copia, así como de la aceptación y comprensión de la información allí contenida.

Los inversionistas podrán redimir sus participaciones en el Fondo Abierto Alianza en cualquier momento, dada la naturaleza de este último. El suscriptor debe solicitar la redención total o parcial mediante comunicación escrita o verbal que conste en medio verificable a la Sociedad Administradora. Para efectuar los movimientos, se tendrá en cuenta el mismo horario que tenga la Sociedad Administradora para atención al público, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co, de suerte que si la solicitud es recibida después del horario establecido, se entenderá recibida el día hábil siguiente.

5.3 REDENCIÓN PARCIAL DE PARTICIPACIONES

Los inversionistas podrán realizar retiros parciales o totales de las participaciones en el Fondo de Inversión Colectiva. La Sociedad Administradora se encuentra facultada para entregar un porcentaje menor al saldo del inversionista el mismo día de la solicitud de retiro y el saldo restante a más tardar al día siguiente una vez se determine el valor de la unidad aplicable el día de la causación del retiro.

CAPÍTULO VI. OTRA INFORMACIÓN ADICIONAL

6.1 OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS

1. Aceptar y cumplir el contenido del presente reglamento.
2. Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la establecida por la ley y la Superintendencia Financiera para prevenir el lavado de activos y la financiación al terrorismo provenientes de actividades delictivas. Igualmente es obligación del suscriptor actualizar la información y documentación por

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y LARGO PLAZO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS O GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS (FOGAFIN), NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

lo menos una vez al año y cada vez que se presenten modificaciones a la misma.

3. Efectuar el pago de los aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 4.1. del presente reglamento.
4. Informar a la Sociedad Administradora la(s) cuenta(s) bancaria(s) que será(n) utilizada(s) para redimir los derechos, para consignar los recursos que sobrepasen los límites de concentración por inversionista o para el desarrollo del proceso de liquidación, y cualquier otro procedimiento operativo que lo requiera.
5. Si lo requiere la Sociedad Administradora, presentar el documento representativo de la inversión para solicitar la redención parcial o total de los derechos en ellos representados.
6. Las demás establecidas en este reglamento y en las normas vigentes.

6.2 MEDIOS DE RESPORTE DE INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS Y AL PÚBLICO EN GENERAL

La sociedad administradora del Fondo abierto ALIANZA pondrá a disposición de los inversionistas toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la naturaleza de la sociedad administradora y de la inversión en el Fondo, de acuerdo con lo establecido en el decreto 2555 de 2010 y en el numeral 3 del Capítulo III del Título IV de la Parte III de la Circular Básica Jurídica.

Los documentos con información del Fondo pueden ser consultados a través de la página de Internet www.alianza.com.co y por medio de los impresos que estarán en las oficinas de la Sociedad Administradora y en las oficinas de atención al público.

6.3 SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS Y MECANISMOS PARA SU MANEJO

Serán situaciones generadoras de conflictos de intereses las dispuestas en el artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010 y en el Código de Buen Gobierno de la Sociedad Administradora.

Será obligación de la Sociedad Administradora del Fondo identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en la actividad de administración del Fondo según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la sociedad administradora.

PROSPECTO DEL FONDO ABIERTO "ALIANZA"- SU PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA

Para su constancia el inversionista firma en señal de aceptación que ha recibido este prospecto, acepta su contenido y ha entendido la información allí consignada.

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y LARGO PLAZO DE RESULTADO, LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS- FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

1053817285

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN TITULAR O REPRESENTANTE LEGAL

HARRYSON DAVILA CALDERON

NOMBRE COMPLETO/ INVERSIONISTA O REPRESENTANTE LEGAL

EMPRESA

NIT EMPRESA

...

2020-09-04

CIUDAD Y FECHA

10047015580

NÚMERO DE LA CUENTA INDIVIDUAL

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS DE INVERSIÓN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS (FOSAFIN) NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTA SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

PROSPECTO DEL FONDO ABIERTO "ALIANZA"- SIN PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

1.1. SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 545 del 11 de Febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10 del Círculo Notarial de Cali, identificada con el número de NIT. 860.531.315-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. Esta sociedad tiene permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución 3357 del 16 de junio de 1986.

Cuando en el presente reglamento se emplee la expresión "Sociedad Administradora" o "Alianza Fiduciaria", se entenderá que se hace referencia a la sociedad aquí mencionada.

1.2. CLASES DE PARTICIPACIONES

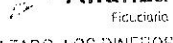
El Fondo tendrá diferentes tipos de participaciones creadas de conformidad con los tipos de inversionistas que se vinculen al fondo de inversión colectiva. Para el Fondo Abierto Alianza todas las participaciones tendrán los mismos derechos y obligaciones, salvo por lo establecido en el párrafo segundo de la cláusula 8.2 del reglamento del fondo, sin perjuicio de que cada tipo de participación dará lugar a un valor de unidad independiente.

Los tipos de participaciones del Fondo serán los siguientes:

Tipo	Rango	Condicionamiento	Comisión sobre capital	Descripción	Comisión por desempeño
A	Saldo mínimo (\$10.000 pesos) - 50 MM	tasa bruta del portafolio $\leq$ 2,3%	1,0%	Personas naturales, jurídicas y fideicomisos con saldos entre \$10.000 pesos y 50 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio $>$ 2,3% y $\leq$ T.I.B.R	2,2%		0%
		tasa bruta del portafolio $>$ T.I.B.R y $\leq$ 1,1 veces T.I.B.R	2,2%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio $>$ 1,1 veces T.I.B.R	2,2%		15% sobre exceso
B	50,001 MM -	tasa bruta del portafolio $\leq$ 2,1%	1,0%	Personas naturales,	0%

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

	200 MM	tasa bruta del portafolio > 2,1% y ≤ T.I.B.R	2,0%	jurídicas y fideicomisos con saldos entre 50,001 MM y 200 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio > T.I.B.R y ≤ 1,1 veces T.I.B.R	2,0%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio > 1,1 veces T.I.B.R	2,0%		15% sobre exceso
C	200,001 MM - 1.000 MM	tasa bruta del portafolio ≤ 1,9%	1,0%	Personas naturales, jurídicas y fideicomisos con saldos entre 200,001 MM y 1.000 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio > 1,9% y ≤ T.I.B.R	1,8%		0%
		tasa bruta del portafolio > T.I.B.R y ≤ 1,1 veces T.I.B.R	1,8%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio > 1,1 veces T.I.B.R	1,8%		15% sobre exceso
D	1.000,001 MM - 10.000 MM	tasa bruta del portafolio ≤ 1,6%	1,0%	Personas naturales, jurídicas y fideicomisos con saldos entre 1.000,001 MM y 10.000 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio > 1,6% y ≤ T.I.B.R	1,5%		0%
		tasa bruta del portafolio > T.I.B.R y ≤ 1,1 veces T.I.B.R	1,5%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio > 1,1 veces T.I.B.R	1,5%		15% sobre exceso
E	> 10.000 MM	tasa bruta del portafolio ≤ 1,0%	0,5%	Personas naturales, jurídicas y fideicomisos con saldos mayores a 10.000 millones de pesos	0%
		tasa bruta del portafolio > 1,0% y ≤ T.I.B.R	0,9%		0%
		tasa bruta del portafolio > T.I.B.R y ≤ 1,1 veces T.I.B.R	0,9%		10% sobre exceso
		tasa bruta del portafolio > 1,1 veces T.I.B.R	0,9%		15% sobre exceso

 LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS O GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA. LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS (FOGARIN), NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

La rentabilidad bruta del portafolio corresponde a los rendimientos generados por las inversiones admisibles más aquellos que se generen por la realización de operaciones de que tratan las cláusulas 2.4.1 y 2.4.2 y 2.5 del reglamento del fondo.

1.3. NOMBRE DEL CUSTODIO

La sociedad fiduciaria contará con una entidad autorizada por la Superintendencia Financiera para la custodia de valores desmaterializados del Fondo. La cual será designada y contratada para prestar el servicio. La sociedad Fiduciaria informará a los inversionistas del Fondo en su página web www.alianza.com.co cuál es el custodio elegido para el desarrollo de esta actividad. La custodia será ejercida por BNP Paribas.

1.4. TRASLADOS ENTRE TIPOS DE PARTICIPACIÓN

Alianza Fiduciaria trasladará entre los diferentes tipos de participaciones de forma diaria, de acuerdo al saldo de cada inversionista. Este traslado se hará de forma automática, de la siguiente forma:

Se verifica el saldo final del encargo del inversionista, después de reconocer rendimientos, adiciones y retiros, se ubica en el nivel al que tiene derecho y se realizan los traslados entre los niveles. El traslado se realizará al momento de efectuar el cierre diario del fondo después de haber realizado la distribución de rendimientos. El monto a trasladar será el correspondiente al saldo a favor del inversionista el día del traslado, monto que será convertido en unidades de acuerdo al valor de la unidad del nivel dentro del tipo de participación al que ingresa.

La información referente al cambio o los cambios de niveles a que haya tenido un cliente en un período de tiempo determinado, se reflejará como un retiro del nivel de donde sale y como una adición al nivel a donde entra dentro del mismo tipo de participación. Todos los movimientos de traslado entre niveles dentro de un mismo tipo de participación, se verá evidenciado en el extracto mensual de cada inversionista.

1.5. SEDE

El Fondo tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la sociedad administradora que en la actualidad se encuentran ubicadas en la Avenida 15 No 100-43 de la ciudad de Bogotá D.C. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo; además en este lugar se recibirán y entregarán los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en la cláusula 4.1.1 del presente reglamento. No obstante, se podrán recibir y entregar recursos para el Fondo en las agencias o sucursales de Alianza Fiduciaria S.A., o en las oficinas de las entidades con las que ésta haya celebrado contratos de corresponsalia o uso de red de oficinas o equivalentes, suscritos, de acuerdo con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema financiero y demás normas que regulen la materia, en los cuales la responsabilidad es exclusiva de Alianza Fiduciaria S.A.. A través de www.alianza.com.co, los inversionistas podrán consultar los contratos de corresponsalia o uso de red de oficinas o equivalentes, así como su duración, y las sucursales y agencias en las que se prestará atención al público.

1.6. VIGENCIA DEL FONDO

El Fondo Abierto Alianza tendrá una duración igual a la de la sociedad administradora. Este

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

término se podrá prorrogar, previa decisión de la sociedad administradora. El término de duración de la sociedad administradora se dará a conocer a través del prospecto de inversión. En caso de prórroga del Fondo, la sociedad administradora así lo informará a los inversionistas a través de su página web, indicando el nuevo término de duración.

1.7. RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La sociedad administradora deberá cumplir, además de los deberes establecidos en la normatividad vigente, las siguientes obligaciones:

1. Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los inversionistas o de los beneficiarios designados por ellos.
2. Entregar la custodia de los valores que integran el portafolio del fondo de inversión colectiva administrado a una sociedad de las mencionadas en el artículo 2.22.2.1.1 del decreto 2555 de 2010, así como, suministrar al custodio la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia.
3. Identificar, medir, gestionar y administrar el riesgo del Fondo;
4. Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo;
5. Efectuar la valoración del portafolio del Fondo y sus participaciones, de conformidad con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Ejercer oportunamente los derechos patrimoniales de los activos del fondo de inversión colectiva, cuando estos sean diferentes a valores entregados en custodia.
7. Llevar la contabilidad del Fondo separada de la propia o la de otros negocios por ella administrados, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia;
8. Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del Fondo, en los términos de las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia;
9. Verificar el envío oportuno de la información que la sociedad administradora debe remitir a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas por la Superintendencia;
10. Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo, y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con el Fondo, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia;
11. Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la actividad de administración del Fondo;
12. Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la entidad que participan en el funcionamiento o fuerza de ventas del Fondo.
13. Vigilar que el personal vinculado a la sociedad administradora del Fondo cumpla con sus

EDUCACIÓN

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Relación Medio y Fín de Resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos D generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras-FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva.

- obligaciones en la administración del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento de la sociedad administradora.
14. Informar a la Superintendencia financiera, los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo o su liquidación, o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador de las mismas. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho, a la fecha en que tuvo o debió haber tenido conocimiento del mismo.
 15. Presentar a las asambleas de inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo. En todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de las participaciones, la evolución del valor del Fondo y de la participación de cada inversionista dentro del mismo.
 16. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades delictivas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas;
 17. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de las normas vigentes;
 18. Abstener de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas del Fondo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.1.1.6.5 del Decreto 2555 de 2010.
 19. Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la Junta Directiva excepto en que haya delegado dicha obligación en el custodio de valores contratado para el Fondo.
 20. Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva de la Sociedad Administradora para la actividad de administración del Fondo.
 21. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en la actividad de administración del Fondo según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la sociedad administradora;
 22. Entregar oportunamente a la Superintendencia Financiera de Colombia y al Autorregulador del Mercado de Valores la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la administración del Fondo;
 23. Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del Fondo;
 24. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo.
 25. Las demás que establezca las normas aplicables.

CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

El Fondo Abierto Alianza es un Fondo de Inversión Colectiva de tipo abierto diseñado para que personas naturales o jurídicas o fideicomisos que inviertan de manera temporal sus excedentes de liquidez en un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del fondo son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital.

El portafolio del Fondo Abierto Alianza estará compuesto por los siguientes activos:

- ### Límites a la inversión

	Otras divisas	0	0				
	Sector	0	70	0	84	AA+	AAA

LA OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

Emisor	financiero						
	Sector real	0	70	0	84	AA+	AAA
Clase	Nación	0	70	0	360		
	Bonos		60	0	84	AA+	AAA
	Acciones		0				
	CDT		90	0	84	AA+	AAA
	Participaciones en Fondos de inversión colectiva	0	20	0	12	AA+	AAA
	Tiularizaciones		35	0	84	AA+	AAA
	Papeles ciales		35	0	12	AA+	AAA
	Otros multilaterales en pesos	0	70	0	84	AA+	AAA

Liquidar del Fondo

La liquidez del Fondo será administrada por medio de depósitos en cuentas de ahorro y corrientes de entidades financieras nacionales y en operaciones de reporto, simultaneas y/o transferencia temporal de valores. Estas entidades financieras deberán contar con una calificación AAA o su equivalente en el corto plazo.

Reglas y límites para las operaciones de Reporto, Simultaneas y TTVS

El Fondo abierto Alianza podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, estas operaciones deberán efectuarse a través de un sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las operaciones pasivas solo se podrán realizar para atender solicitudes de redención de participaciones o gastos del fondo.

Los fondos de inversión colectiva podrán actuar solamente como originadoras en operaciones de la transferencia temporal de valores, caso en el cual la suma de estas operaciones no podrá exceder del 30% del activo del Fondo.

En todo caso la suma de las operaciones de liquidez (repos, simultáneas y transferencia temporal de valores) tanto activas como pasivas no podrán superar el 30% de los activos del Fondo, según lo establecido en el artículo 3.1.1.4.5 del Decreto 2555 de 2010

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS- FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 3.1.1.4.5 del Decreto 2555 de 2010 las operaciones descritas en esta cláusula no podrán tener como contraparte, directa o indirectamente, a entidades vinculadas de la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva.

Reglas y límites para las apalancadas

Dada la naturaleza del Fondo y del tipo de activos sobre los cuales se realizarán las inversiones, el Fondo no tendrá apalancamiento.

2.3. PERFIL GENERAL DE RIESGO

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo del Fondo es conservador, por cuanto las características de los títulos en los cuales puede invertir de acuerdo con su calificación externa, así como en el análisis interno cualitativo y cuantitativo son de la más alta calificación. Adicionalmente por la duración del portafolio, las restricciones de liquidez según los plazos en los que puede invertir y el perfil de liquidez de las inversiones que pueden componer el Fondo de Inversión colectiva, hace que disminuya el riesgo de liquidez y que los impactos por riesgo de mercado sean menores.

CAPÍTULO III. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

3.1. GERENTE

Alianza Fiduciaria S.A ha designado un gerente, con su respectivo suplente, dedicado de forma exclusiva a la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre del Fondo. El gerente se considerará administrador de la sociedad, y estará inscrito en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores.

3.2. REVISOR FISCAL

La revisoría fiscal del Fondo abierto Alianza será realizada por el revisor fiscal de la sociedad administradora. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal serán dadas a conocer a través del prospecto de inversión y del sitio web www.alianza.com.co. Los informes del revisor fiscal serán independientes de los de la sociedad administradora.

3.3. COMITÉ DE INVERSIONES

La junta directiva de la sociedad administradora designará un comité denominado "Comité de Inversiones" responsable del análisis de las inversiones y de los emisores así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones. Los miembros de este comité se considerarán administradores de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

ALIANZA
Fiduciaria

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y LJO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS O GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-ROGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

3.4. CUSTODIO DE VALORES

La sociedad fiduciaria contrató a la sociedad BNP PARIBAS para ejercer la actividad de custodia de valores del Fondo. Dicha sociedad fue contratada para prestar el servicio por autorización de la Junta Directiva. La información asociada a la designación del custodio estará a disposición de los inversionistas del Fondo en la página web de la Sociedad Administradora (www.alianza.com.co).

Funciones

En ejercicio de la actividad de custodio de valores de acuerdo con el Libro 37 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 (Artículo 2.37.1.1.1 y siguientes), el custodio contratado por la Sociedad Administradora prestará las siguientes funciones al Fondo:

1. Salvaguarda de valores.
2. Compensación y liquidación de operaciones.
3. Administración de derechos patrimoniales.

Obligaciones

En ejercicio de la actividad de custodia valores de acuerdo con el Libro 37 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 el custodio deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Asegurarse de realizar las anotaciones en cuenta de los derechos sobre los valores cuya custodia se encomienda a nombre del Fondo de Inversión Colectiva.
2. Contar con políticas, procedimientos y mecanismos necesarios para garantizar una adecuada ejecución de la actividad de valores.
3. Identificar, medir, controlar y gestionar los riesgos propios de la actividad de custodia de valores por medio del desarrollo y mantenimiento de sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos.
4. Verificar el cumplimiento de las instrucciones impartidas por la Sociedad Administradora en nombre del Fondo de Inversión Colectiva en relación con los valores objeto de custodia. En ningún caso podrá disponer de los valores sin que medie la instrucción previa y expresa de la Sociedad Administradora así como la validación de la misma.
5. Todas las demás estipuladas en el artículo 2.22.2.1.4 del Decreto 2555 de 2010.
6. Otras obligaciones especiales establecidas en el artículo 2.22.2.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

CAPÍTULO IV. GASTOS A CARGO DEL FONDO

4.1. GASTOS

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

Estarán a cargo del Fondo Abierto Alianza los siguientes gastos:

1. El costo del contrato de depósito de valores que componen el portafolio del fondo.
2. El costo de contrato de custodia de los valores que componen el Fondo.
3. La remuneración de la sociedad administradora.
4. Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan.
5. El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo, distintos a la póliza que trata la cláusula 1.7. del presente reglamento.
6. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo así como los originados en las operaciones, compra y venta de valores.
7. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas.
8. Los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden nacional o territorial que graven directamente los activos, los ingresos y las operaciones del Fondo.
9. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo y los relativos a gastos causados por la auditoría externa, cuando la asamblea haya establecido su contratación.
10. Los gastos totales que ocasione el suministro de información a los inversionistas o a los beneficiarios, tales como extractos, publicaciones, impresos publicitarios, formas de papelería para la operación del Fondo, correo directo, procesamiento y transmisión de la información.
11. Los gastos bancarios como chequeras, costos de recaudo, plataformas informativas que permitan mantener una adecuada red de cobertura a todos los inversionistas.
12. Las plataformas tecnológicas que permitan dar acceso a los inversionistas a aportes o redenciones de derechos.
13. Los correspondientes al pago de comisiones relacionados con la adquisición o enajenación de activos y la realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación.
14. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de operaciones de crédito que se encuentren autorizadas y en general los gastos en que se incurra por concepto de coberturas.
15. Los asociados al proceso de calificación del Fondo, así como del proceso de revisión de la misma. 6.1.16. Los gastos en que se incurra para la valoración del portafolio del Fondo.
16. El costo del archivo físico y magnético relacionado con el Fondo.
17. Los gastos asociados al ingreso y retiro de recursos por parte de los adherentes.
18. Los gastos asociados a operaciones con derivados para fines de cobertura.

CAPÍTULO V. INFORMACIÓN OPERATIVA DEL FONDO

5.1 MONTO MÍNIMO

El monto mínimo de vinculación será de \$10.000 (diez mil pesos) sin pacto de permanencia mínima. Los inversionistas podrán realizar aportes adicionales al Fondo, para lo cual serán aplicables las reglas establecidas en la presente cláusula en cuanto a la constitución de unidades. El valor del aporte adicional se contabilizará como un mayor valor de la inversión inicial. El monto mínimo de aportes adicionales será la suma de \$10.000.

5.2 CONSTITUCIÓN Y REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES

Una vez el inversionista realice la entrega efectiva y se tenga la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes, dicho valor será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente determinado de conformidad con la cláusula 5.3 (Valor de la unidad) del presente reglamento. La sociedad administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos que cumplirá con los requisitos mínimos establecidos en el numeral 2.8 del Capítulo III del Título IV de la Parte III de la Circular Básica Jurídica. Con dicha constancia la misma se entregará la copia del prospecto de inversión, la cual puede ser enviada al correo electrónico del inversionista, dejando evidencia, por parte del inversionista del recibo de la mencionada copia, así como de la aceptación y comprensión de la información allí contenida.

Los inversionistas podrán redimir sus participaciones en el Fondo Abierto Alianza en cualquier momento, dada la naturaleza de este último. El suscriptor debe solicitar la redención total o parcial mediante comunicación escrita o verbal que conste en medio verificable a la Sociedad Administradora. Para efectuar los movimientos, se tendrá en cuenta el mismo horario que tenga la Sociedad Administradora para atención al público, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co, de suerte que si la solicitud es recibida después del horario establecido, se entenderá recibida el día hábil siguiente.

5.3 REDENCIÓN PARCIAL DE PARTICIPACIONES

Los inversionistas podrán realizar retiros parciales o totales de las participaciones en el Fondo de Inversión Colectiva. La Sociedad Administradora se encuentra facultada para entregar un porcentaje menor al saldo del inversionista el mismo día de la solicitud de retiro y el saldo restante a más tardar el día siguiente una vez se determine el valor de la unidad aplicable el día de la causación del retiro.

CAPÍTULO VI. OTRA INFORMACIÓN ADICIONAL

6.1 OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS

1. Aceptar y cumplir el contenido del presente reglamento.
2. Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la establecida por la ley y la Superintendencia Financiera para prevenir el lavado de activos y la financiación al terrorismo provenientes de actividades delictivas. Igualmente es obligación del suscriptor actualizar la información y documentación por

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

- lo menos una vez al año y cada vez que se presenten modificaciones a la misma.
3. Efectuar el pago de los aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 4.1. del presente reglamento.
 4. Informar a la Sociedad Administradora la(s) cuenta(s) bancaria(s) que será(n) utilizada(s) para redimir los derechos, para consignar los recursos que sobrepasen los límites de concentración por inversionista o para el desarrollo del proceso de liquidación, y cualquier otro procedimiento operativo que lo requiera.
 5. Si lo requiere la Sociedad Administradora, presentar el documento representativo de la inversión para solicitar la redención parcial o total de los derechos en ellos representados.
 6. Las demás establecidas en este reglamento y en las normas vigentes.

6.2 MEDIOS DE RESPORTES DE INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS Y AL PÚBLICO EN GENERAL

La sociedad administradora del Fondo abierto ALIANZA pondrá a disposición de los inversionistas toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la naturaleza de la sociedad administradora y de la inversión en el Fondo, de acuerdo con lo establecido en el decreto 2555 de 2010 y en el numeral 3 del Capítulo III del Título IV de la Parte III de la Circular Básica Jurídica.

Los documentos con información del Fondo pueden ser consultados a través de la página de Internet www.alianza.com.co y por medio de los impresos que estarán en las oficinas de la Sociedad Administradora y en las oficinas de atención al público.

6.3 SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS Y MECANISMOS PARA SU MANEJO

Serán situaciones generadoras de conflictos de intereses las dispuestas en el artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010 y en el Código de Buen Gobierno de la Sociedad Administradora.

Será obligación de la Sociedad Administradora del Fondo identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en la actividad de administración del Fondo según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la sociedad administradora.

PROSPECTO DEL FONDO ABIERTO "ALIANZA"- SIN PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA

Para su constancia el inversionista firma en señal de aceptación que ha recibido este prospecto, acepta su contenido y ha entendido la información allí consignada.

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA RELACIONADO MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS D GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN ALPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS-FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

10268890

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN TITULAR O REPRESENTANTE LEGAL

ANCIZAR DAVILA RAMIREZ

NOMBRE COMPLETO/ INVERSIONISTA O REPRESENTANTE LEGAL

EMPRESA

NIT EMPRESA

==

2020-09-04

CIUDAD Y FECHA

10047015580

NÚMERO DE LA CUENTA INDIVIDUAL

OTRO SI A LA CARTA DE INSTRUCCIONES
ENGARGO FIDUCIARIO 10047015582

Entre los suscritos a saber: el señor **ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.764.587 expedida en Manizales, quien obra en nombre y representación, en su calidad de Gerente y Representante Legal, de la sociedad **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA NIT. 900.347.775-4**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, constituida por medio de la escritura pública número 1015 del 15 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 14 de mayo de 2012 bajo el número 00062680 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica: **GRUPO EMPRESARIAL INTI LTDA**, posteriormente por Acta número 0000003 de Junta de Socios de Manizales del 30 de abril de 2012, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 14 de mayo de 2012 bajo el número 00062681 del Libro IX, la sociedad se transformó y cambió su nombre por el de: **GRUPO INTI S.A.S.; PODRÁ DENOMINARSE COMO: INTI; GRUPO EMPRESARIAL INTI, GRUPO INTI ARQUITECTURA, INTI GRUPO EMPRESARIAL O INTI ARQUITECTURA**, reformada posteriormente en varias oportunidades, calidad y circunstancias que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, documento que se protocoliza como parte integrante de la presente escritura, y el señor **LEILCEL LÓPEZ LÓPEZ**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 75.095.639 de Manizales, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y quien otorgó poder especial, amplio y suficiente a la señora **PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL CASTILLO**, mayor de edad con cédula de ciudadanía número 36.751.301 de Pasto para que me represente en mi nombre, y quienes en adelante y para los efectos del mismo se denominarán **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** y de la otra parte **HARRYSON DAVILA CALDERON**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s). 1.053.817.285 de Manizales, también mayor(es) de edad; de estado civil soltero sin unión marital de hecho y **ANCIZAR DAVILA RAMIREZ**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s). 10.268.890 de Manizales, también mayor(es) de edad; de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en adelante para efectos de este contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por la otra parte, hemos convenido en celebrar este contrato de promesa de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: LOS PROMETIENTES VENDEDORES** transfieren a título de venta real y enajenación perpetua a **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** y éste (a) (os) a su vez se obliga(n) a adquirir a título de compraventa y como cuerpo cierto el derecho de dominio y posesión plena que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble **APARTAMENTO N° 206** que hace parte del Edificio "VILLANOVA", cuyo encargo fiduciario es 10047015580. **SEGUNDO:** Que el presente otro si, se realiza en cuanto a modificar el plan de pago y el cual solicito quede registrado así:

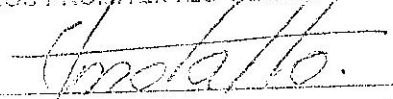
Nº	Fecha	Monto	Descripción	Observaciones
1	07/09/2020	\$ 1.000.000	UN MILLON DE PESOS MTC	CUOTA INICIAL
2	30/10/2020	\$ 9.000.000	NUEVE MILLONES DE PESOS MTC	CESANTIAS PROTECCIÓN
3	28/02/2021	\$ 26.334.090	VEINTE Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVENTA PESOS MTC	SFV MI CASA YA

4	28/02/2021	\$ 23.665.910	OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS MTC	CREDITO HIPOTECARIO
TOTAL		\$ 120.000.000		

Las demás cláusulas de la carta de instrucciones se conservan sin modificación alguna.

Para constancia y validez se firma en Manizales en dos ejemplares del mismo tenor a los nueve (9) días del mes de octubre del año 2.020.

LOS PROMITENTES VENDEDORES



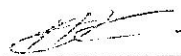
ANDRÉS FELIPE MOTATO RAIGOSA
C.C. 1.053.764.587 expedida en Manizales
REPRESENTANTE LEGAL GRUPO INTI

Apoderada de Leilcel López López



PAOLA ANDREA BASTIDAS DEL C
C.C. 36.751.301 expedida en Pasto

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)



MARKYSON DAVILA CALDERON
CC: 1.053.817.285 de Manizales



ANCIZAR DAVILA RAMIREZ
CC: 10.268.890 de Manizales

MODIFICACIÓN DE NEGOCIACIÓN

Fecha **24 de septiembre 2009**

Ciudad **Manizales**

Nombres y Apellidos **ANCIZAR DAVILA RAMIREZ**

Cedula Ciudadania

10.268.890

De

MANIZALES

Nombres y Apellidos **HARRYSON DAVILA CALDERON**

Cedula Ciudadania

1.053.817.285

De

MANIZALES

Tipo de Cambio

Valor ☐ Modificacion ☒ Forma pago ☐ Area

plazo

☐

Otro

10047015580

INMUEBLE

PROYECTO

VILLANOVA

UNIDAD

206

PARQUEADERO

N/A

DEPOSITO

N/A

DESCRIPCION ASPECTOS U OBSERVACIONES

SE SOLICITA MODIFICACIÓN POR CAMBIO EN EL PLAN DE PAGOS, ESPECIFICANDO LOS VALORES DEL SUBSIDIO

V/R VENTA ACTUAL	\$	120.000.000	V/R VENTA NUEVA	\$	120.000.000
CUOTA INICIAL %	\$	36.000.000	CUOTA INICIAL %	\$	36.334.090
CUOTA FINAL %	\$	84.000.000	CUOTA FINAL %	\$	83.665.910

NUEVA FORMA DE PAGO

Fechas de Pago

Valor Cuota

01	7/09/2020	\$	1.000.000	
02	30/10/2020	\$	9.000.000	Cesantias protección
03	28/02/2021	\$	26.334.090	Subsidio Mi casa ya
04	28/02/2021	\$	83.665.910	CREDITO

[Signature]

COMPRADOR

[Signature]

ASESOR

DIRECTOR COMERCIAL