

CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO, DENTRO DEL PROCESO DECLARATIVO DE MARIA PAULA CINFUENTES CARDOZO, EN CONTRA DE FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS Y PATRIMONIO AUTONOMO ALTOS DEL POBLADO, CUYA VOCERA ES A FIDUCIARIA BOGOTA CON R...

carolina zabala <zabalaportelajuridicos@gmail.com>

Vie 15/09/2023 14:19

Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j08cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: contacto@coviabogados.com.co <contacto@coviabogados.com.co>

CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO.pdf

Señor:
JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE
E. S. D.

Ref: **PROCESO DECLARATIVO.**

RADICACION No 730014003008-2022-00590-00.

DEMANDANTE: MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO.

**DEMANDADO: FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.
y PATRIMONIO AUTONOMO ALTOS DEL POBLADO, cuya vocera es la
FIDUCIARIA BOGOTA**

Asunto: **CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES FONDO.**

DIANA CAROLINA ZABALA PORTELA, identificado con cédula de ciudadanía No 1.110'442.792 de Ibagué, Abogada en ejercicio y Portadora de la Tarjeta Profesional No 194.108 del C. S. de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit. 900.479.873-4, Representada legalmente por el señor **OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON**, identificado con la cedula de ciudadanía No 80'811.534 de Bogotá, **presento contestación de la Demanda y propongo excepciones de Fondo, con fundamento en los siguientes:**

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es cierto, el día 28 de mayo de 2018, si se suscribió Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión entre **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA**, para la fase de preventas y administración de recaudo de recursos y cuotas de encargantes del proyecto denominado Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, pero también el día 21 de agosto de 2020 se suscribió Otrosí.

AL SEGUNDO: Es parcialmente cierto, en tanto, si se indicó que el termino **aproximado** de duración de la construcción total del proyecto seria 36 meses, es decir 12 meses para cada una de las etapas, **más no para cada torre, pero también se estableció que los 36 meses serían contados a partir del inicio de obras, como resultado de la obtención del punto de equilibrio,** como lo establece la cláusula **2.7. Termino de Construcción** del Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración, suscrito entre **JAVIER GUZMAN DIAZ**,

FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y FIDUCIARIA BOGOTA, el día 08 de junio de 2021, es decir que mínimo contaba hasta junio de 2024, pero como es aproximadamente, puede ser más o menos, además que en razón a la fuerza mayor del aumento desmedido de los precios pospandemia que llevo a la perdida del punto de equilibrio, y suspensión de la obra como a muchas constructoras, habiéndose aumentado el termino por el periodo entre las suspensión y el reinicio de obra.

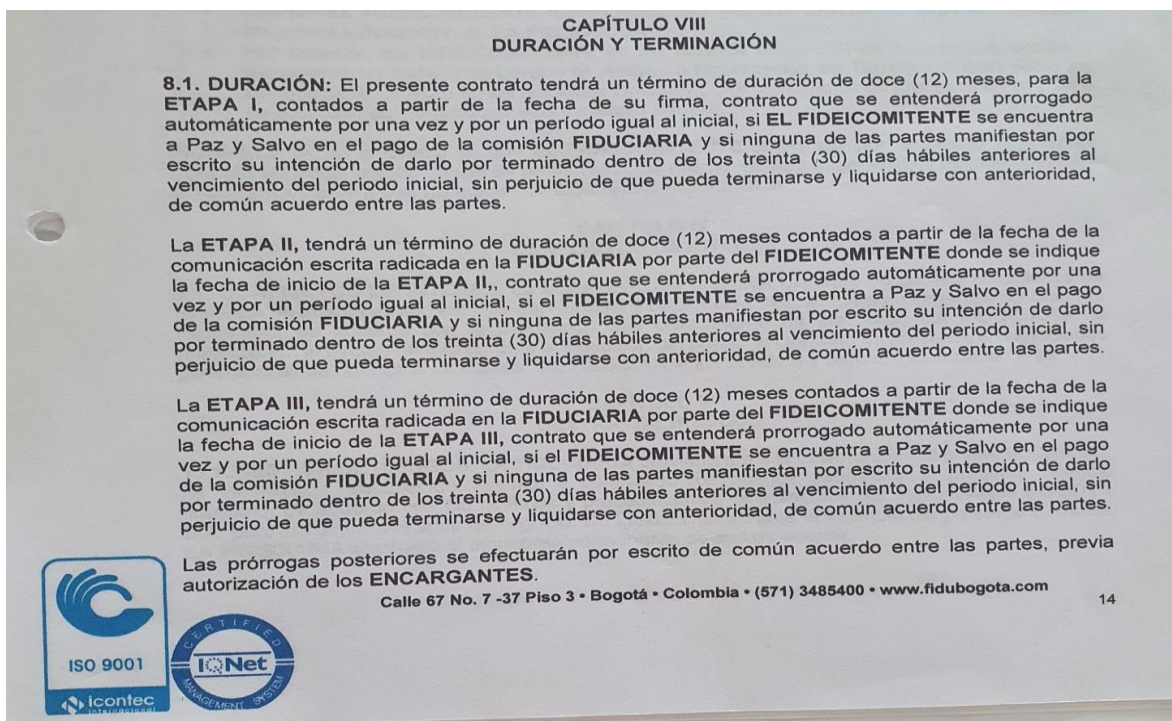
AL TERCERO: Es cierto.

AL CUARTO: No es cierto, dado que la fase de preventas, recaudo de recursos y cuotas de encargantes del proyecto denominado Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, inició el 28 de mayo de 2018, hasta el 28 de mayo de 2019, pero al existir prorrogas automáticas por 12 meses, se extendió hasta el 28 de mayo de 2020, pero para las ventas, a continuación prosiguen las ventas de las otras dos etapas, empero la construcción solo se realiza cuando se suscribe la fiducia de administración y pagos, una vez el proyecto logra punto de equilibrio en ventas 29 de mayo de 2021, lo cual se aceptó por parte de la fiducia el 29 de junio de 2021, habiendo suscrito mediante la suscripción el contrato de administración el 08 de junio de 2021, luego entonces la construcción de la primera Etapa del Proyecto Altos del Poblado debía iniciar, a aproximadamente, en principio a partir del 29 de junio de 2021, porque solo hasta esa fecha, se aceptó por parte de la fiducia el logró el punto de equilibrio, como lo verificó la **FIDUCIARIA BOGOTÁ**, sin embargo, inició finalmente, el día 04 de agosto de 2021, como consta en el Acta de inicio de ejecución del Contrato de Estructura, conforme a como lo establece la cláusula **2.7. Terminos de Construcción** del Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración, suscrito entre **JAVIER GUZMAN DIAZ, FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y FIDUCIARIA BOGOTA**, el día 08 de junio de 2021.

AL QUINTO: Es parcialmente cierto, por cuanto, la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** no solo se vinculó el día 23 de septiembre de 2019 con encargo fiduciario No 002004447181, al Proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, sino que presentó oferta mercantil sobre el apartamento No 1303 de la Etapa tres del proyecto Altos del Poblado por la suma de \$130'000.000, para que fuera estudiada y tramitada, siendo este un acto jurídico unilateral, según el artículo 845 del Código de Comercio. Tampoco, es cierto, ni se comparten las apreciaciones desmedidas y señalamientos, frente a la existencia de supuestas cláusulas abusivas en los documentos suscritos por la Demandante, cuando la señora **CIFUENTES CARDOZO** fue quien presentó Oferta Mercantil y suscribió documentos, los cuales obedecen a formatos de la Fiduciaria en este tipo de negocios.

AL SEXTO: No es cierto, porque la finalidad del documento denominado “Especificaciones Técnicas del Proyecto Altos del Poblado”, precisamente consistía en informar las indicaciones técnicas del proyecto Altos del Poblado, número de etapas constructivas, torres, pisos, apartamentos y el área aproximada, pero en ningún momento fue informar las fechas aproximadas de entrega de cada una de las etapas, muy distinto que en la parte inferior del documento se incluyera unas fechas, precisamente aproximadas, para dar aplicación y cumplimiento a la circular No 006 de 2012, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, la cual señala que se debe incluir en esos documentos las fechas aproximadas de entrega y de cuota de administración, pero la palabra aproximada, quiere decir que puede ser más o menos, aunado a que la demandante es de la etapa 3.

AL SEPTIMO: No es cierto, lo saca de contexto, pues lo que refiere numeral 8.1. del capítulo VII, de la fiducia de preventas es que vencido los 36 meses para la venta de las tres etapas, incluido sus prorrogas automáticas, si no se hubiese vendido el proyecto a junio de 2024, se tendría que contar con los encargantes, para realizar otra prorroga al contrato de preventas, empero aquí ya pasamos al contrato de administración y pagos para la ejecución de la obra desde el 8 de junio de 2021, después de cumplir con el objeto de la fiducia inicial, al haber comercializado la totalidad de las unidades.



AL OCTAVO: No es cierto, en cuanto a que la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** en calidad de encargante, realizó aportes por la suma de **\$48'240.000** y no por la suma de **\$49'470.00**, como lo asegura, muy distinto que se le hayan aplicado dos descuentos por la suma de **\$3'510.000**, para el encargo del apartamento No 1303 de la Etapa tres del proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué.

AL NOVENO: Es parcialmente cierto, debido a que el día 08 de junio de 2021, no solo **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** y la **FIDUCIARIA BOGOTA** suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, sino también, el señor **JAVIER GUZMAN DIAZ**, en calidad de Fideicomitente aportante.

AL DECIMO: Es cierto.

AL UNDECIMO: Es cierto.

AL DUODECIMO: No es cierto, dado que el día 04 de agosto de 2021, la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** dio inicio a la construcción de la primera etapa del proyecto Altos del Poblado, como consta en el Acta de inicio de ejecución del Contrato de Estructura, porque solo hasta el día 29 de junio de 2021, se logró el punto de equilibrio, como lo verificó la **FIDUCIARIA BOGOTÁ** y lo informó el día 06 de julio de 2021 a la Constructora.

Tampoco, es cierto que la Constructora tuviera el compromiso de realizar entrega de la primera etapa del proyecto en el mes de diciembre de 2020, cuando cuenta con 36 meses para construir la totalidad de 351 apartamentos, es decir la totalidad del proyecto, partiendo desde el 04 de agosto de 2021, fecha en la que inició obras, como resultado de la declaratoria de punto de equilibrio el 29 de junio de 2021, como lo establece la cláusula **2.7. Terminó de Construcción** del Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración el día 08 de junio de 2021, suscrito entre **JAVIER GUZMAN DIAZ, FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA**, por consiguiente, pese a que se estipuló un término 36 meses en total, para todo el proyecto, 12 meses para cada etapa, más no para cada torre, la Constructora tendría hasta el 04 de agosto de 2024, y la primera etapa en principio, hasta el 04 de agosto de 2022, sin embargo, se tuvieron que suspender obras a partir del día 20 de marzo de 2022, y solo se pudo reactivar nuevamente, el día 15 de junio de 2023, es decir 15 meses aproximadamente en la que la obra estuvo suspendida, como consecuencia de la ruptura y caída del punto de equilibrio, por el incremento de los precios del hierro, acero, concreto y otros materiales indispensables para la construcción, como efecto post pandemia, lo que

generó un incremento en los costos del proyecto, evidenciando una circunstancia de fuerza mayor, la cual fue contemplada en la Oferta Mercantil presentada por la Demandada, el día 23 de septiembre de 2019, en la que manifiesta su comprensión y aceptación a que se presenten circunstancias tales como: fuerza mayor o caso fortuito, cambio en el POT, negación del crédito constructor o eventos que induzcan a quiebra del constructor, entre otras. En efecto, al verse interrumpida la obra y suspendida por esos 15 meses aproximadamente, ese tiempo no podía contabilizarse, ni tenerse en cuenta para la primera etapa del proyecto.

AL DECIMOTERCERO: No es cierto, al punto que la misma Demandante, en el desistimiento presentado el día 31 de mayo a la Constructora, solicita la cancelación de la tarjeta de recaudo. Además, los encargantes han suscrito otrosíes y modificaciones al Encargo fiduciario y Oferta Mercantil, para un reajuste en el precio de los apartamentos del proyecto Altos del Poblado, al ser conscientes del aumento e incremento de los precios del acero, hierro, cemento, concreto y otros materiales de la construcción y de la mano de obra. Igualmente, han suscrito planes de pago y próximamente se procederá a la suscripción de los Contratos de Promesa de Compraventa, siendo un hecho innegable que no existe incumplimiento, ni mora de parte de la constructora, pues lo acontecido fue una fuerza mayor aumento de precios post pandemia, que lo exime de responsabilidad y la cual es un hecho notorio.

AL DECIMOCUARTO: Es cierto parcialmente, pues la constructora no ha incumplido y si bien la señora bajo su óptica así lo consideró y solicitó el reembolso, también lo es que todos los recursos de encuentran invertidos en el proyecto y los encargantes habían suspendido el pago por la misma fuerza mayor de la pandemia, luego entonces la demandante, debe esperar a que se comercialice de nuevo la unidad para la devolución de sus recursos.

AL DECIMOQUINTO: Es parcialmente cierto, por cuanto, a la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** si se le informó del descuento por concepto de penalidad, al haber lugar, por desistir de la oferta mercantil presentada sobre apartamento No 1303 de la etapa tres del Proyecto Altos del Poblado. No es un hecho, sino una apreciación desmedida que sea un abuso el cobro de la penalidad, por desistimiento, cuando la constructora no ha incumplido con el termino establecido para la construcción del proyecto, y aún más, cuando se presentaron circunstancias de fuerza mayor que la obligaron a suspender las obras.

AL DECIMOSEXTO: Es cierto, debido a que la Constructora no cuenta con recursos económicos para rembolsar la suma realmente abonada a la demandante, la señora

MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO, dado que lo desembolsado por la Fiduciaria se encuentra invertido en el proyecto Altos del Poblado y debe esperar la accionante la comercialización de la unidad para la devolución del recurso.

AL DECIMOSEPTIMO: Es parcialmente cierto, dado que la Constructora se encuentra adelantando los trámites administrativos, para que el apartamento No 1303 de la etapa tres del Proyecto Altos del Poblado sea liberado y cuando se enajene, se pueda rembolsar a la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** la suma realmente abonada, menos la penalidad del 10% sobre el valor total del negocio, al haber desistido. En cuanto a las apreciaciones y señalamientos de que existan varios desistimientos, es como consecuencia de que los valores se hayan tenido que reajustar, por los elevados costos de materiales de construcción y de que algunos encargantes no cuenten con los recursos para pagar el saldo de la cuota inicial, ni tramitar un crédito por mayor valor y menos, al verse afectados con reformas del nuevo gobierno, quien modifico los requisitos, condiciones y calidades de postulación, para participar, con el fin de ser beneficiarios de subsidios de vivienda.

Además, la Constructora en ningún momento le ha informado a los encargantes que pueden adelantar gestiones para solicitar créditos de consumo o libre inversión, ni créditos hipotecarios y mucho menos, realizar postulaciones a subsidios, cuando no se ha suscrito Contrato de Promesa de Compraventa, en el cual se establece la modalidad de pago del bien inmueble, la fecha de entrega y de otorgamiento de Escritura pública.

AL DECIMO OCTAVO: No nos consta, porque desconocemos la vida crediticia y la capacidad de endeudamiento de la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** y mucho menos, obra en el expediente certificaciones de créditos bancarios pre aprobados o aprobados, ni tampoco certificaciones de postulaciones a sorteos de subsidios o documentos, en donde haya sido beneficiaria de algún subsidio del concedido por Gobierno o por alguna Caja de Compensación Familiar, y aunque, existieran no había lugar a solicitarlos, ni tramitarlos, por cuanto, no se ha suscrito Contrato de Promesa de compraventa con la Constructora, en la cual se establece la fecha y la modalidad de pago del saldo y las fechas de entrega y escrituración, para que se iniciaran esa clase de trámites en caso de cumplir con los requisitos y calidades para postularse y obtenerlos, por demás como se ha expuesto la constructora se encuentra cobijada por la fuerza mayor.

A LAS PRETENSIONES:

SEDE PRINCIPAL:

A LA PRIMERA: Me opongo, por cuanto, la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO** no probó que fuera la destinataria final del apartamento No 1303 de la Etapa tres del proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, ni que fuera para la satisfacción o beneficio propio, privado, familiar o doméstico y tampoco, que no estuviera ligado a su profesión o actividad económica, y mucho menos, cuando presentó fue Oferta Mercantil, por lo tanto, no se puede predicar la existencia de una relación de consumo, al no adquirir, disfrutar o utilizar un determinado producto, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 5 de la ley 1480 de 2011 y además, porque el Encargo Fiduciario No 002004447181, suscrito por la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO** fue realizado a la **FIDUCIARIA BOGOTA**.

A LA SEGUNDA: Me opongo, debido a que la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en ningún momento ha hecho uso de cláusulas abusivas, en tanto, la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO** fue quien presentó Oferta Mercantil sobre apartamento No 1303 de la Etapa tres del proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué y suscribió documentos, los cuales obedecen a formatos de la Fiduciaria en este tipo de negocios, y porque en ningún momento se desconoció el deber legal de información, dado que a la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO** siempre se le dio respuesta a sus solicitudes e inquietudes y le entregó copia de la documentación requerida, respetando los derechos y deberes de los consumidores y usuarios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la ley 1480 de 2011.

A LA TERCERA: Me opongo, en cuanto a que la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en ningún momento ha vulnerado el derecho del consumidor de la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO**, a la efectividad de la garantía legal en la prestación del servicio, en cuanto a que la Demandante presentó fue una Oferta Mercantil, con el interés y la intención de celebrar un Contrato de promesa de compraventa y posteriormente, un contrato de compraventa con la objetivo de adquirir el apartamento No 1303 de la Etapa tres del proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, siendo este un producto, no un servicio, y al no haberse suscrito Contrato de promesa de compraventa, y mucho menos, contrato de compraventa, no se ha realizado ninguna entrega del producto, por consiguiente, no hay lugar a exigir la garantía legal de un bien inmueble, porque tratándose de bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por 10 años y para acabados 1 año, por lo tanto no es exigible la efectividad de la garantía legal, según lo establecido en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011 y mucho menos, sustentada errónea y equivocadamente en la prestación de un

servicio invocando el numeral 3 del artículo 11 y el artículo 34 de la ley 1480 de 2011.

A LA CUARTA: Me opongo, dado que la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO** fue quien tomó la decisión y de manera voluntaria suscribió y presentó Oferta Mercantil, siendo este, un acto jurídico unilateral, según el artículo 845 del Código de Comercio y no se trató de un contrato bilateral, el cual hubiese sido suscrito por dos o más partes y las cláusulas pactadas en favor o en contra de las partes, serían aplicadas e interpretadas por igual para los contratantes, en virtud de las obligaciones recíprocas y del equilibrio, por lo que no tiene sustento en los artículos 42 y 43 de la ley 1480 de 2011. Igualmente, la señora suscribió **CIFUENTES CAROZO** otros documentos de manera voluntaria y unilateralmente, los cuales obedecen a formatos de la Fiduciaria en este tipo de negocios.

A LA QUINTA: Me opongo, en tanto a que la constructora se ha encontrado bajo la fuera mayor del aumento de precios derivados de la postpandemia, además no se configura la efectividad de la garantía legal, el desconocimiento del deber legal de información, la existencia de cláusulas abusivas y mucho menos, información engañosa, porque la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en ningún momento ha incurrido, ni vulnerado los deberes, ni derechos del consumidor, de acuerdo a lo establecido en la ley 1480 de 2011 y porque el valor real abonado por la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** fue **\$48'240.000** y no por la suma de **\$49'470.00**, por consiguiente, la Demandante al haber presentado desistimiento, se le reembolsará lo abonado, menos la penalidad del 10% sobre el valor total de la Oferta mercantil, a pesar de que la propuesta es irrevocable y no puede retractarse el proponente, so pena de indemnizar perjuicios que con su revocación cause al destinatario, según lo establecido en el artículo 846 del Código de comercio, por lo tanto, se reembolsará una vez se libere y enajene la unidad, porque los recursos económicos desembolsados por la **FIDUCIARIA BOGOTA**, se encuentran invertidos en el proyecto.

A LA SEXTA: Me opongo, por cuanto, la presente Acción del Protección al consumidor es improcedente, al no configurarse, ni reunir los requisitos establecidos en la ley 1480 de 2011, por consiguiente, al no estar llamada a prosperar, no habría lugar a que se condene al pago de las costas y agencias en derecho a la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**

A LA SEPTIMA: Me opongo, por cuanto, la presente Acción del Protección al consumidor es improcedente, al no configurarse, ni reunir los requisitos establecidos en la ley 1480 de 2011, por lo tanto, al no estar llamada a prosperar, no habría lugar a que se impongan multas, de conformidad con el numeral 10 del artículo 58 de la

ley 1480 de 2011, por demás la constructora se ha encontrado bajo una causal de fuerza mayor liberatoria de responsabilidad.

PRIMERA SERIE SUBSIDIARIA:

A LA PRIMERA: Me opongo, en cuanto a que la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** sufrió la fuerza mayor derivada de la postpandemia, además no incumplió el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del 28 de mayo de 2018 y no ha incumplido el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración del 08 de junio de 2021, y mucho menos se ha incumplido el Contrato de Encargo Fiduciario No 002004447181, porque la Constructora se encuentra adelantando obras de construcción del Proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, dentro del término establecido, al contar con 36 meses para la totalidad del proyecto, al haber iniciado obras el día 04 de agosto de 2021, como resultado de obtener punto de equilibrio el día 29 de junio de 2021, pese haber tenido que suspender obras el día 20 de marzo de 2022, y reactivarlas nuevamente, el día 15 de junio de 2023, como consecuencia de la ruptura y caída del punto de equilibrio, por el incremento de los precios del hierro, acero, concreto y otros materiales indispensables para la construcción e incluso mano de obra, como efecto post pandemia, lo que generó un incremento en los costos del proyecto, **evidenciando una circunstancia de fuerza mayor**, la cual fue contemplada en la Oferta Mercantil presentada por la Demandada, el día 23 de septiembre de 2019, en la que la Demandante manifiesta su comprensión y aceptación a que se presenten circunstancias tales como: fuerza mayor o caso fortuito, cambio en el POT, negación del crédito constructor o eventos que induzcan a quiebra del constructor, entre otras; y cuando la misma señora **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** fue quien presentó desistimiento.

A LA SEGUNDA: Me opongo, en tanto a que la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en ningún momento ha incurrido, ni vulnerado los deberes, ni derechos del consumidor, de acuerdo a lo establecido en la ley 1480 de 2011, y tampoco incumplió el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del 28 de mayo de 2018 y no ha incumplido el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración del 08 de junio de 2021, y mucho menos se ha incumplido el Contrato de Encargo Fiduciario No 002004447181, y porque el valor real abonado por la **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** fue **\$48'240.000** y no por la suma de **\$49'470.00**, por consiguiente, la Demandante al haber presentado desistimiento, se le rembolsara lo abonado, menos la penalidad

del 10% sobre el valor total de la Oferta mercantil, a pesar de que la propuesta es irrevocable y no puede retractarse el proponente, so pena de indemnizar perjuicios que con su revocación cause al destinatario, según lo establecido en el artículo 846 del Código de comercio, por lo tanto, se reembolsará una vez se libere y enajene la unidad, porque los recursos económicos desembolsados por la **FIDUCIARIA BOGOTA**, se encuentran invertidos en el proyecto.

A LA TERCERA: Me opongo, por cuanto, la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en ningún momento ha incurrido, ni vulnerado los deberes, ni derechos del consumidor, de acuerdo a lo establecido en la ley 1480 de 2011, y tampoco incumplió el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del 28 de mayo de 2018 y no ha incumplido el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración del 08 de junio de 2021, por lo que, al no estar llamada a prosperar esta acción, no habría lugar a que se condene al pago de las costas.

SEGUNDA SERIE SUBSIDIARIA:

A LA PRIMERA: Me opongo, en cuanto a que la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** no incumplió el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del 28 de mayo de 2018 y no ha incumplido el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración del 08 de junio de 2021, y menos se ha incumplido el Contrato de Encargo Fiduciario No 002004447181, porque la Constructora se encuentra adelantando obras de construcción del Proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, dentro del término establecido, al contar con 36 meses para la totalidad del proyecto, al haber iniciado obras el día 04 de agosto de 2021, como resultado de obtener punto de equilibrio el día 29 de junio de 2021, pese haber tenido que suspender obras el día 20 de marzo de 2022, y reactivarlas nuevamente, el día 15 de junio de 2023, como consecuencia de la ruptura y caída del punto de equilibrio, por el incremento de los precios del hierro, acero, concreto y otros materiales indispensables para la construcción, como efecto post pandemia, lo que generó un incrementando en los costos del proyecto, **evidenciando una circunstancia de fuerza mayor**, la cual fue contemplada en la Oferta Mercantil presentada por la Demandada, el día 23 de septiembre de 2019, en la que manifiesta su comprensión y aceptación a que se presenten circunstancias tales como: fuerza mayor o caso fortuito, cambio en el POT, negación del crédito constructor o eventos que induzcan a quiebra del constructor, entre otras; y cuando la misma señora **MARIA PAULA CIFENTES**

CARDOZO fue quien presentó desistimiento, por lo tanto, no se puede considerar que se presente un mutuo disenso.

A LA SEGUNDA: Me opongo, en tanto a que la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en ningún momento ha incurrido, ni vulnerado los deberes, ni derechos del consumidor, de acuerdo a lo establecido en la ley 1480 de 2011, y tampoco incumplió el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del 28 de mayo de 2018 y no ha incumplido el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración del 08 de junio de 2021, y mucho menos, se ha incumplido el Contrato de Encargo Fiduciario No 002004447181, y porque el valor real abonado por la **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** fue **\$48'240.000** y no por la suma de **\$49'470.00**, por consiguiente, la Demandante al haber presentado desistimiento, se le rembolsara lo abonado, menos la penalidad del 10% sobre el valor total de la Oferta mercantil, a pesar de que la propuesta es irrevocable y no puede retractarse el proponente, so pena de indemnizar perjuicios que con su revocación cause al destinatario, según lo establecido en el artículo 846 del Código de comercio, por lo tanto, se rembolsará una vez se libere y enajene la unidad, porque los recursos económicos desembolsados por la **FIDUCIARIA BOGOTA**, se encuentran invertidos en el proyecto.

A LA TERCERA: Me opongo, por cuanto, la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en ningún momento ha incurrido, ni vulnerado los deberes, ni derechos del consumidor, de acuerdo a lo establecido en la ley 1480 de 2011, y tampoco incumplió el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del 28 de mayo de 2018 y no ha incumplido el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración del 08 de junio de 2021, por lo que, al no estar llamada a prosperar esta acción, no habría lugar a que se condene al pago de las costas a la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**.

FUNDAMENTOS JURIDICOS:

Invoco los artículos 845, 846 y subsiguientes del Código de Comercio y la ley 1480 de 2011, y de más normas concordantes.

EXCEPCIONES DE FONDO:

IMPROCEDENCIA DE LA ACCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR:

La señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO** no probó que fuera la destinataria final del apartamento No 1303 de la Etapa tres del proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, ni que fuera para la satisfacción o beneficio propio, privado, familiar o doméstico y tampoco, que no estuviera ligado a su profesión o actividad económica, y mucho menos, cuando presentó fue Oferta Mercantil, por lo tanto, no se puede predicar la existencia de una relación de consumo, al no adquirir, disfrutar o utilizar un determinado producto, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 5 de la ley 1480 de 2011 y además, porque el Encargo Fiduciario No 002004447181, suscrito por la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO** fue realizado a la **FIDUCIARIA BOGOTA**.

FALTA DE ACREDITACION DE VULNERACION A DERECHOS DEL CONSUMIDOR:

La Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en ningún momento desconoció el deber legal de información, dado que a la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO** siempre se le dio respuesta a sus solicitudes e inquietudes y se le entregó copia de la documentación requerida, respetando los derechos y deberes de los consumidores y usuarios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la ley 1480 de 2011, como se evidencio en la documentación requerida y reclamación, para agotar el requisito de procedibilidad de la Acción.

INEXGIBILIDAD DE LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA LEGAL:

La Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en ningún momento ha vulnerado el derecho del consumidor de la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO**, y mucho menos, la efectividad de la garantía legal en la prestación del servicio, en cuanto a que la Demandante presentó fue una

Oferta Mercantil, con el interés y la intención de celebrar un Contrato de promesa de compraventa y posteriormente, un contrato de compraventa con la objetivo de adquirir el apartamento No 1303 de la Etapa tres del proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, siendo este un producto, no un servicio, y al no haberse suscrito Contrato de promesa de compraventa, y mucho menos, contrato de compraventa, no se ha realizado ninguna entrega del producto, por consiguiente, no hay lugar a exigir la garantía legal de un bien inmueble, porque tratándose de bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por 10 años y para acabados 1 año, cuando el producto ha sido entregado, por lo tanto no es exigible la efectividad de la garantía legal, según lo establecido en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011 y mucho menos, sustentada errónea y equivocadamente en la prestación de un servicio e invocando el numeral 3 del artículo 11 y el artículo 34 de la ley 1480 de 2011, porque nos encontramos en etapa precontractual y negocios jurídicos preparativos de otros.

INEXISTENCIA DE CLAUSULAS ABUSIVAS EN DOCUMENTOS SUSCRITOS POR LA DEMANDANTE:

La señora **MARIA PAULA CIFUENTES CAROZO** fue quien tomó la decisión y de manera voluntaria suscribió y presentó Oferta Mercantil, siendo este, un acto jurídico unilateral, según el artículo 845 del Código de Comercio y no se trató de un contrato bilateral, el cual hubiese sido suscrito por dos o más partes y las cláusulas pactadas en favor o en contra de las partes, serian aplicadas e interpretadas por igual para los contratantes, en virtud de las obligaciones reciprocas y del equilibrio, por lo que no tiene sustento en los artículos 42 y 43 de la ley 1480 de 2011. Igualmente, la señora suscribió **CIFUENTES CAROZO** otros documentos de manera voluntaria y unilateralmente, los cuales obedecen a formatos de la Fiduciaria en este tipo de negocios.

PROCEDENCIA DE COBRO Y DESCUENTO DE PENALIDAD EN OFERTA MERCANTIL:

La señora **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO** abonó realmente la suma de **\$48'240.000** y no **\$49'470.00**, por la Oferta Mercantil del apartamento No 1303 de la Etapa tres del proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, como se refleja en el Estado de Cuenta de la Demandante, expedido el día 12 de septiembre de

2023, sin embargo, la Demandante al haber presentado desistimiento, se le reembolsara lo abonado, menos la penalidad del 10% sobre el valor total de la Oferta mercantil, a pesar de que la propuesta es irrevocable y no puede retractarse el proponente, so pena de indemnizar perjuicios que con su revocación cause al destinatario, según lo establecido en el artículo 846 del Código de comercio, por lo tanto, se reembolsará una vez se libere y enajene la unidad, porque los recursos económicos desembolsados por la **FIDUCIARIA BOGOTA**, se encuentran invertidos en el proyecto.

Además, la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** no incumplió el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del 28 de mayo de 2018 y no ha incumplido el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración del 08 de junio de 2021, y mucho menos, se ha incumplido el Contrato de Encargo Fiduciario No 002004447181, porque la Constructora se encuentra adelantando obras de construcción del Proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, dentro del término establecido, al contar con 36 meses para la totalidad del proyecto, al haber iniciado obras el día 04 de agosto de 2021, como resultado de obtener punto de equilibrio el día 29 de junio de 2021, pese haber tenido que suspender obras, a partir del día 20 de marzo de 2022, y reactivarlas nuevamente, el día 15 de junio de 2023, como consecuencia de la ruptura y caída del punto de equilibrio, por el incremento de los precios del hierro, acero, concreto y otros materiales indispensables para la construcción e incluso de mano de obra, como efecto post pandemia, lo que generó un incrementando en los costos del proyecto, **evidenciando una circunstancia de fuerza mayor**, la cual fue contemplada en la Oferta Mercantil presentada por la Demandada, el día 23 de septiembre de 2019, en la que manifiesta su comprensión y aceptación a que se presenten circunstancias tales como: fuerza mayor o caso fortuito, cambio en el POT, negación del crédito constructor o eventos que induzcan a quiebra del constructor, entre otras.

Por lo anterior, se puede observar que la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** se encuentra del termino de los 36 meses, es decir 04 de agosto de 2024, para la construcción de la totalidad del proyecto, y la primera etapa del proyecto se encuentra en ejecución, dentro del termino al ser interrumpida por la suspensión de las obras por circunstancia de fuerza mayor.

FUERZA MAYOR:

La Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** está dando cumplimiento al Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración del 08 de junio de 2021, y no se ha incumplido el Contrato de Encargo Fiduciario No 002004447181, porque la Constructora se encuentra adelantando obras de construcción del Proyecto Altos del Poblado en la ciudad de Ibagué, dentro del término establecido, al contar con 36 meses para la totalidad del proyecto, al haber iniciado obras el día 04 de agosto de 2021, como resultado de obtener punto de equilibrio el día 29 de junio de 2021, pese haber tenido que suspender obras el día 20 de marzo de 2022, y reactivarlas nuevamente, el día 15 de junio de 2023, como consecuencia de la ruptura y caída del punto de equilibrio, por el incremento de los precios del hierro, acero, concreto y otros materiales indispensables para la construcción e incluso de la mano de obra, como efecto post pandemia, lo que generó un incrementando en los costos del proyecto, **evidenciando una circunstancia de fuerza mayor**, la cual fue contemplada en la Oferta Mercantil presentada por la Demandada, el día 23 de septiembre de 2019, en la que manifiesta su comprensión y aceptación a que se presenten circunstancias tales como: fuerza mayor o caso fortuito, cambio en el POT, negación del crédito constructor o eventos que induzcan a quiebra del constructor, entre otras.

Cabe recordar que la suspensión de fabricación e importación a Colombia de productos para construcción, terminaron incrementando sus precios, generando una caída del punto de equilibrio y aumentando los costos y presupuestos para ejecutar los proyectos, por lo que limitaron y se retrasaron muchos proyectos constructivos en el país, hasta el punto de que muchas constructoras no pudieron ejecutarlos.

Igualmente, se evidencia, como lo registró y publicó el 30 de enero de 2023, el medio de comunicación el Portafolio artículo periodístico, titulado **“Los más costosos: insumos de construcción que más han subido de precio”**, escrito por **PAULA GALEANO BALAGUERA**, lo que es congruente con las Certificaciones de cierre financiero, expedidas por el Revisor Fiscal de la Constructora **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**, para el 2021 y 2023, en los cuales al compararlos, se refleja el aumento de los costos de construcción.

En efecto, Un evento de fuerza mayor podrá suspender las actividades constructivas, y si dichas actividades se encuentran en la ruta crítica del proyecto o bien llegan a serlo en el tiempo, entonces la paralización de actividades tendrá efectos que podrán ir mucho más allá de la actividad

específica suspendida, afectando el plazo total del contrato, generando improductividad de recursos directos, sobre costos indirectos y gastos generales por mayor permanencia en obra.

Por último, no debemos olvidar que en la construcción, es bastante habitual que un proyecto se vea enfrentado a hechos que puedan calificarse como caso fortuito o fuerza mayor, precisamente porque se trata de contratos de larga duración en el tiempo, en los que ocurren eventos muchas veces imprevistos e irresistibles, al punto que nuestro código civil, lo establece en el artículo 64 de la siguiente manera:

“Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc”.

PRUEBAS:

Solicito se decrete y se practiquen las siguientes pruebas:

- **DOCUMENTALES:**

1. Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del 28 de mayo de 2018, suscrito entre **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA.**
2. Otrosí al Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del 28 de mayo de 2018.
3. Resolución No 73001-1-20-0420 del 09 de diciembre de 2020, Licencia de Construcción para Proyecto Altos del Poblado.
4. Resolución No 73001-1-22-0607 del 01 de diciembre de 2022, Prorroga de Licencia de Construcción para Proyecto Altos del Poblado.
5. Resolución No 73001-1-23-0063 del 07 de febrero de 2023, Revalidación de Licencia de Construcción No 73001-1-20-0420 de 2020, para Proyecto Altos del Poblado.

6. Comunicación de obtención de Punto de equilibrio, por parte de **FIDUCIARIA BOGOTA.**
 7. Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración, suscrito entre **JAVIER GUZMAN DIAZ, FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA**, el día 08 de junio de 2021.
 8. Oferta Mercantil del 23 de septiembre de 2019, presentada por **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO.**
 9. Acta de Inicio de obra de Contrato de Estructura del 04 de agosto de 2021.
 10. Acta de liquidación de Contrato de obra Formaleta.
 11. Certificación del 27 de mayo de 2021 con destino a la Fiduciaria Bogotá, expedida por el Revisor Fiscal y Contadora Publica de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**
 12. Certificación de cierre financiero del 06 de septiembre de 2023 con destino a la Fiduciaria Bogotá, expedida por el Revisor Fiscal de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**
 13. Estado de Cuenta de los abonos realizados por **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO**, expedido el día 12 de septiembre de 2023.
 14. Documento de Especificaciones Técnicas del Proyecto Altos del Poblado.
 15. Documento de Desistimiento y solicitud de cancelación de tarjeta de Recaudo.
 16. Estadística del **DANE** 2021 en materia de aumento de costo en materiales y sector constructor en Colombia.
 17. Artículo periodístico “**Los más costosos: insumos de construcción que más han subido de precio**” del 30 de enero de 2023, publicado por el **Portafolio**, escrito por **PAULA GALEANO BALAGUERA.**
- **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito señalar fecha y hora, para que la parte Demandante, la señora **MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO**, identificada con cedula de ciudadanía No 1.110'530.347, absuelva interrogatorio que formularé por escrito o de manera verbal, quien podrá ser citada en la Calle 40 No 8-17 San arlos de la ciudad de Ibagué y a través del correo electrónico: mapiscifu@gmail.com.

- **TESTIMONIALES:**

Solicito hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora, para que recepcione el testimonio de las siguientes personas:

- El señor **FABIO ENRIQUE FORERO BUSTOS**, identificado con cedula de ciudadanía No 93'359.758 y Tarjeta Profesional No 390-42-T de Contador Público, quien depondrá en calidad de Revisor Fiscal de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** sobre el punto de equilibrio obtenido por la Constructora, verificado e informado por la **FIDUCIARIA BOGOTA**, el 29 de junio de 2021, la ruptura del punto de equilibrio por aumento de los precios de materiales de construcción, el aumento del presupuesto y de los costos de las obras del Proyecto Altos del Poblado y demás, sobre las certificaciones, las cuales expidió en 2021 y 2023 con destino a la **FIDUCIARIA BOGOTA**; podrá ser citado en la Oficina 1008 del World Trade Center del Centro Comercial Acqua y a través del correo electrónico: fabio.forero@hotmail.com.
- La señora **ADRIANA SAMMARA VANEGAS MANCHOLA**, identificada con cedula de ciudadanía No 65'779.288, quien depondrá Directora Jurídica de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** sobre las respuestas dadas a los derecho de petición presentados por la Demandante y el envío de circulares con información del proyecto Altos del Poblado y demás, requerimientos de Encargantes y ofertantes; podrá ser citada en la Oficina 1008 del World Trade Center del Centro Comercial Acqua y a través del correo electrónico: juridica@formagrupoconstructor.com.
- El señor **DIEGO LUCIANO ERAZO SANTACRUZ**, identificado con cedula de ciudadanía No 65'779.288, quien depondrá como Director del Proyecto Altos del Poblado de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** sobre la obtención del punto de equilibrio, inicio de obras, ruptura y caída del punto de equilibrio, suspensión de obras y reactivación y demás;

podrá ser citad en la Oficina 1008 del World Trade Center del Centro Comercial Acqua y a través del correo electrónico: gerenciaproyectos@formagrup.constructor.com.

ANEXOS:

1. Poder Especial otorgado por **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**
2. Certificado de Existencia y Representación legal de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**

NOTIFICACIONES:

APODERARA DE LA PARTE DEMANDADA:

- La suscrita apoderada de la Demandada recibirá citaciones y notificaciones en Calle 83 No 6ª-60 Bloque 8 Apartamento No 201 La Arboleda del barrio las Margaritas, en la ciudad de Ibagué y a través del correo electrónico: zabalaportelajuridicos@gmail.com, según Registro Nacional de Abogados y del celular: 3052594070.

PARTE DEMANDADA:

- **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** recibirá citaciones y notificaciones en la Tv 96 No A 70 Cs 39 de Bogotá D.C. y a través del correo electrónico: oscarperalta@formagrup.constructor.com.

Del señor Juez,

DIANA CAROLINA ZABALA PORTELA

C.C. No 1.110'442.792 de Ibagué.

T.P. No 194.108 del C. S. de la Judicatura.

Ibagué, treintaiuno (31) de mayo de 2022

Señores
Forma e Imagen Arquitectos e Ingenieros s.a.s
Fideicomiso Altos del Poblado
Ciudad

Ref. Desistimiento apto 1303 etapa TRES Proyecto ALTOS DEL POBLADO
VIS

Reciban un cordial saludo,

De manera atenta, yo Maria Paula Cifuentes Cardozo, identificado (a) como aparece al pie de mi firma, desisto de la compra del inmueble 1303 etapa TRES del Fideicomiso ALTOS DEL POBLADO VIS, con encargo Fiduciario No. 002004447181 solicito la devolución de los recursos y la cancelación de la tarjeta de recaudo.

Atentamente,

Maria Paula Cifuentes C

Firma

Nombre: Maria Paula Cifuentes
Cedula No. 1.110.530.347



31 MAY 2022

Recibido P.M.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO ALTOS DEL POBLADO.

La constructora FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS, informa que las siguientes indicaciones técnicas del proyecto denominado ALTOS DEL POBLADO se encuentra en etapa de preventas y que puede sufrir modificaciones en sus áreas construidas y privadas, ofertadas mediante el proceso de ajustes en sus diseños arquitectónicos y estructurales como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la curaduría y/o alcaldía, o las entidades competentes para el proceso de licenciamiento de urbanismo y o construcción.

Aspectos técnicos del proyecto: Se trata de un proyecto distribuido en tres (3) etapas constructivas destinadas única y exclusivamente para vivienda de interés social VIS conformado por tres (3) Torres, dos (2) Torres de apartamentos cada una de dieciséis (16) pisos, para un total de 351 apartamentos, y una torre de parqueaderos y zonas comunes.

Aspectos técnicos de las unidades de vivienda: Cuenta con un área aproximada de 58 metros cuadrados construidos y cincuenta punto treinta y cinco metros cuadrados (50.35 mts) aproximadamente en área privada, se entrega en obra gris, con una altura libre de 2.30 mts aprox, muros estructurales en concreto, sin pañete ni estuco ni pintura, tres (3) habitaciones, sala comedor, balcón con baranda metálica, un baño social dotado con batería sanitaria y lavamanos sin pedestal y sin mueble de baño, enchapado en piso de ducha, y muro de ducha sin división de ducha y un espacio para un segundo baño privado en habitación principal sin aparatos sanitarios ni enchapes, se entrega puerta de acceso principal en madera, puerta de baño social en madera, puerta habitación principal en madera, las habitaciones auxiliares sin puertas, cocina con mesón en acero inoxidable, sin muebles inferior ni superior, sin horno, sin campana extractora, los pisos se entregaran alistados y nivelado con mortero de piso sin enchapes, el apartamento se entrega con aparatos eléctricos (tomacorrientes, rosetas, interruptores y plafones de sobreponer), ventanearía en aluminio, sin closet, sin calentador, se entrega con instalación de punto de gas natural sin matrícula.

Zonas Comunes: Piscina de adultos, piscina de niños, jacuzzi, sauna, turco, espacio para gimnasio no dotado, espacio para salón de eventos no dotado, salón de juegos, zona BBQ,

Manifiesto que soy conocedor de las especificaciones técnicas, zonas comunes, los tiempos de entrega de cada torre y acepto las condiciones debidamente informadas por la CONSTRUCTORA FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS.¹

Se firma en Ibagué, el día veintitrés (23) del mes de septiembre del año 2019

Maria Paula Cifuentes
Firma

Nombre: Maria Paula Cifuentes

Cédula: 1.110.530.347

Empresa: _____ Nit: _____



¹ Entregas Aproximadas: 1ra. Torre -Dic/20-, 2da Torre Dic/21, 3ra Torre Mar/22. (Valor Aprox. de Administración (\$160.000) con los incrementos de ley.)

Información diciembre 2021

En diciembre de 2021, el ICCV presentó una **variación anual de 6,87%**, en comparación con diciembre de 2020. Este resultado es superior en 2,49 puntos porcentuales frente al crecimiento anual del año anterior (4,38%) y superior en 1,25 puntos porcentuales con relación al crecimiento anual del IPC a diciembre de 2021 (5,62%).



[Boletín técnico](#)

[Anexos](#)

Por insumos, las mayores alzas se presentaron en: alambres (28,34%), mallas (23,93%) y hierros y aceros (22,86%). En contraste, las principales bajas se registraron en: alfombras (-3,09%), vibrador (-1,38%) y cargador (-1,05%).

Información actualizada el 28 de enero de 2022.

Septiembre 12 de 2023
Estado de Cuenta

Proyecto: Altos Del Poblado
Inmueble: TORRE Tres Apto 1303
Cliente: Maria Paula Cifuentes Cardozo
Dirección: Calle 40 # 08 - 17
Celular: 3182055730
Correo Electrónico: Mapiscifu@Gmail.Com

Detalle de Abonos

☒ Aplicar saldo a Crédito

Fecha	Descripción	Cargos	Abonos	Saldo
9/23/2019	Separacion	\$ 4.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$0.00
9/23/2019	Recibo de Caja No. 1971.		\$ 4.000.000,00	
10/30/2019	Cuota 01	\$ 2.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$1,000,000.00
10/28/2019	Recibo de Caja No. 2136.		\$ 3.000.000,00	
11/30/2019	Cuota 02	\$ 2.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$2,000,000.00
11/29/2019	Recibo de Caja No. 2364.		\$ 3.000.000,00	
12/30/2019	Cuota 03	\$ 2.000.000,00	\$ 760.000,00	\$760,000.00
1/27/2020	Recibo de Caja No. 2817.		\$ 760.000,00	
1/30/2020	Cuota 04	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$760,000.00
2/27/2020	Recibo de Caja No. 2948.		\$ 760.000,00	
2/29/2020	Cuota 05	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$760,000.00
4/8/2020	Recibo de Caja No. 3070.		\$ 760.000,00	
3/30/2020	Cuota 06	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$760,000.00
5/6/2020	Recibo de Caja No. 3071.		\$ 760.000,00	
4/30/2020	Cuota 07	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$760,000.00
6/1/2020	Recibo de Caja No. 3254.		\$ 760.000,00	
5/30/2020	Cuota 08	\$ 760.000,00	\$ 2.000.000,00	\$2,000,000.00
7/3/2020	Recibo de Caja No. 3255.		\$ 2.000.000,00	
6/30/2020	Cuota 09	\$ 2.000.000,00	\$ 0,00	\$0.00
7/30/2020	El inmueble reporta 2 descuento los cuales son: 1) descuento del 1% sobre la cuota inicial por consignación de 3 millones de pesos de fecha 30-10-2019; y 2) descuento del 8% sobre la cuota inicial por valor de \$3.120.000 por consignación de 10 millones de fecha 30 de juni de 2020; para un total de \$3.510.000 de descuento	\$ 0,00	\$ 0,00	\$0.00
7/30/2020	Cuota 10	\$ 760.000,00	\$ 10.000.000,00	\$9,240,000.00
8/24/2020	Recibo de Caja No. 3541.		\$ 10.000.000,00	
8/30/2020	Cuota 11	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$9,240,000.00
7/31/2020	Recibo de Caja No. 3607.		\$ 760.000,00	
		\$126,490,000.00	\$48,240,000.00	(\$78,250,000.00)

Resumen de Cuenta

Precio Inmueble: TORRE Tres Apto 1303	\$130,000,000.00
Precio Deposito:	\$0.00
Precio Parqueadero:	\$0.00
Precio Adicionales:	\$0.00
Precio Adecuaciones:	\$0.00
Descuento Comercial:	\$3,510,000.00
Descuento Financiero:	\$0.00
Costo Financiero:	\$0.00
Total:	\$126,490,000.00
Cargo Cuota Inicial:	\$39,000,000
Total Abonos Cuota Inicial:	\$48,240,000.00
Cargos Adicionales:	\$0.00
Total Abonos Adicionales:	\$0.00
Cargos Parqueadero :	\$0.00
Total Abonos Parqueadero:	\$0.00
Cargos Depositos:	\$0.00
Total Abonos Depositos:	\$0.00
Credito:	\$87,490,000.00
Saldo:	(\$78,250,000.00)
Cargos Gastos de Escrituracion:	\$0.00
Abonos Gastos de Escrituracion:	
Pendiente Gastos de Escrituracion:	\$0.00
Intereses de Mora:	\$0.00

Total a Pagar:	\$126,490,000.00
Total Pagado:	\$48,240,000.00
Total Pendiente:	\$78,250,000.00

Fecha	Descripción	Cargos	Abonos	Saldo
9/30/2020	Cuota 12	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$9,240,000.00
8/31/2020	Recibo de Caja No. 3728.		\$ 760.000,00	
10/30/2020	Cuota 13	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$9,240,000.00
10/1/2020	Recibo de Caja No. 3976.		\$ 760.000,00	
11/30/2020	Cuota 14	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$9,240,000.00
11/4/2020	Recibo de Caja No. 4119.		\$ 760.000,00	
12/30/2020	Cuota 15	\$ 2.000.000,00	\$ 760.000,00	\$8,000,000.00
12/2/2020	Recibo de Caja No. 4245.		\$ 760.000,00	
1/30/2021	Cuota 16	\$ 760.000,00	\$ 2.760.000,00	\$10,000,000.00
12/30/2020	Recibo de Caja No. 4291.		\$ 2.000.000,00	
1/29/2021	Recibo de Caja No. 6990.		\$ 760.000,00	
2/28/2021	Cuota 17	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$10,000,000.00
3/2/2021	Recibo de Caja No. 4668.		\$ 760.000,00	
3/30/2021	Cuota 18	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$10,000,000.00
3/31/2021	Recibo de Caja No. 4669.		\$ 760.000,00	
4/30/2021	Cuota 19	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$10,000,000.00
5/4/2021	Recibo de Caja No. 4867.		\$ 760.000,00	
5/30/2021	Cuota 20	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$10,000,000.00
5/31/2021	Recibo de Caja No. 4929.		\$ 760.000,00	
6/30/2021	Cuota 21	\$ 2.000.000,00	\$ 2.760.000,00	\$10,760,000.00
6/28/2021	Recibo de Caja No. 5616. Couta		\$ 2.000.000,00	
8/3/2021	Recibo de Caja No. 5283. CONSIGNADO A FIDUCIA		\$ 760.000,00	
7/30/2021	Cuota 22	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$10,760,000.00
8/30/2021	Recibo de Caja No. 5284. CONSIGNADO A FIDUCIA		\$ 760.000,00	
8/30/2021	Cuota 23	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$10,760,000.00
10/5/2021	Recibo de Caja No. 5511. pgo couta		\$ 760.000,00	
9/30/2021	Cuota 24	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$10,760,000.00
11/2/2021	Recibo de Caja No. 5674. Cuota		\$ 760.000,00	
10/30/2021	Cuota 25	\$ 760.000,00	\$ 2.000.000,00	\$12,000,000.00
12/2/2021	Recibo de Caja No. 5751. Cuota		\$ 2.000.000,00	
11/30/2021	Cuota 26	\$ 760.000,00	\$ 2.000.000,00	\$13,240,000.00
12/2/2021	Recibo de Caja No. 5752. Cuota		\$ 2.000.000,00	
12/30/2021	Cuota 27	\$ 2.000.000,00	\$ 0,00	\$11,240,000.00
1/30/2022	Cuota 28	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$11,240,000.00
1/28/2022	Recibo de Caja No. 5843.		\$ 760.000,00	
2/28/2022	Cuota 29	\$ 760.000,00	\$ 1.520.000,00	\$12,000,000.00
2/2/2022	Recibo de Caja No. 6014.		\$ 760.000,00	
2/28/2022	Recibo de Caja No. 6015.		\$ 760.000,00	
3/30/2022	Cuota 30	\$ 760.000,00	\$ 0,00	\$11,240,000.00
4/30/2022	Cuota 31	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$11,240,000.00
4/11/2022	Recibo de Caja No. 6238.		\$ 760.000,00	
5/30/2022	Cuota 32	\$ 760.000,00	\$ 760.000,00	\$11,240,000.00
5/2/2022	Recibo de Caja No. 6286.		\$ 760.000,00	
6/30/2022	Cuota 33	\$ 2.000.000,00	\$ 0,00	\$9,240,000.00
7/30/2022	Credito	\$ 87.490.000,00	\$ 0,00	(\$78,250,000.00)
		\$126,490,000.00	\$48,240,000.00	(\$78,250,000.00)

Cordialmente,

EDISON JOSÉ GUTIERREZ MONTIEL
COORDINADOR DE TRÁMITES Y PROCESOS

(Diciembre 09 de 2020)

**Por la cual se concede una licencia de construcción en
las modalidades de Demolición, Obra Nueva y Cerramiento, y se da
aprobación de piscinas**

El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, Decretos modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS con NIT. 900.479.873, por medio de su representante legal OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON con C.C. 80.811.534, en calidad de apoderado de JAVIER GUZMAN DIAZ, radicó bajo el No. 73001-1-20-0034 del 03 de febrero de 2020, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Demolición Total en un área de 19.00m², Obra Nueva para adelantar la edificación del proyecto denominado "ALTOS DEL POBLADO" destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social, conformado por Dos (2) torres –Torre A y Torre B- en dieciséis (16) pisos con cubierta en teja, una (1) torre de parqueaderos, en siete (7) pisos con cubierta en placa, en un área total construida de 33.664,22m²; y Cerramiento, en una longitud de 201.35ml., incluida la aprobación de piscinas, a realizar en el predio ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 21 Sur No. 94-79, Urbanización Berlin en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-94205 y ficha catastral 01-13-0033-0001-000.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-94205 del 21 de enero de 2020, JAVIER GUZMAN DIAZ con C.C. 14.217.811, es el propietario del predio ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 21 Sur No. 94-79, Urbanización Berlin en la ciudad de Ibagué, con un área de 5.185,08m² y ficha catastral 01-13-0033-0001-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 13 de marzo de 2020.

Que el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", define el concepto de vivienda de interés social como "aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)", y que el solicitante declaró bajo la gravedad de juramento, que el proyecto está destinado para vivienda de interés social.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 esta solicitud fue comunicada a los vecinos de la obra cuyas direcciones suministró el solicitante e igualmente se insertó en el Boletín Informativo de las Curadurías Urbanas de Ibagué No. 1050 del 23 de junio de 2020, debido a que el correo certificado devolvió la citación del PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR O RESIDENTE del predio ubicado en la KR 48 CL 120 SAN FRANCISCO APARCO, por causal "dirección errada", en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante presentó una fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0420

(Diciembre 09 de 2020)

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Demolición, Obra Nueva y Cerramiento, y se da aprobación de piscinas

Que de conformidad con Artículo primero del Decreto Municipal No. 1-0747 de 2010, este despacho remitió oficio No. 20100756 del 29 de julio de 2020, remitido mediante correo electrónico, en el que informa la posibilidad de generar plusvalía.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 20100149, remitida mediante correo electrónico el 18 de junio de 2020.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 1133 del 31 de julio de 2020, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido mediante auto No. 73001-1-20-0244 del 31 de julio de 2020.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto el día 27 de agosto de 2020.

Que el constructor responsable del proyecto manifiesta que la construcción objeto del presente trámite cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en la norma RETIE, dando cumplimiento a la Resolución No. 9 0708 del 30 de agosto de 2013, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que el numeral 7 del Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017, artículo 12 numeral 7, Otras Actuaciones, establece la aprobación de piscinas, como *"la autorización para la intervención del terreno destinado a la construcción de piscinas en que se verifica el cumplimiento de las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente"*.

Que el Ingeniero Civil NICOLAS TORRES DIDYME-DOME con Matricula Profesional No. 25202-088384, presenta escrito de MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD en el cual certifica que realizó el Diseño Estructural de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Y en consecuencia asume la responsabilidad referente al DISEÑO ESTRUCTURAL y exonera al Municipio de Ibagué y al Curador Urbano ante terceros, de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del diseño.

Que el Ingeniero Civil JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA con Matricula Profesional No. 70202-166166, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL adjunta memorial en el cual certifica que el proyecto *"...fue revisado y cumple con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en los siguientes aspectos:*

- *Avaluó de cargas utilizado.*
- *Definición de los parámetros de diseño sísmico.*
- *Procedimiento de análisis estructural empleado.*
- *Verificación de derivas y deflexiones verticales de la estructura.*
- *Procedimientos de diseño de los miembros estructurales.*
- *Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.*
- *Revisión Planos Estructurales.*
- *Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción.*
- *Seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico".*

En conclusión, el proyecto cumple a cabalidad con la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, el Reglamento NSR-10 y la Resolución No. 0017 de 2017.

Así mismo declaro que no me encuentro sujeto en alguna de las incompatibilidades establecidas en el Art. 14 de la Ley 1796 de 2016.

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0420

(Diciembre 09 de 2020)

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Demolición, Obra Nueva y Cerramiento, y se da aprobación de piscinas

Que en el diseño estructural de la edificación el profesional responsable se cifiere a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010 y a las recomendaciones respectivas del estudio de suelos.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que revisados los planos oficiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio objeto del presente trámite no está afectado por fuente hídrica alguna.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, normas complementarias, a la resolución No. 73001-1-18-0517 del 03 de diciembre de 2018 "Por medio de la cual se concede una licencia de urbanización" expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas de seguridad establecidas en la Ley 1209 de 2008, su Decreto No. 0554 de 2015 y las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012, emanadas del Ministerio de la Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal, se le informó de la viabilidad del proyecto y su posible participación en plusvalía, mediante oficio No. 20101016, remitido mediante correo electrónico el 26 de octubre de 2020.

Que igualmente y de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Municipal No. 1000-0696 del 06 de Noviembre de 2014, "Por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones", la Secretaría de Planeación Municipal, no ha remitido actos administrativos de determinación del efecto Plusvalía para su respectiva exigibilidad.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, "Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía", ésta sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, y para la presente solicitud, no se ha liquidado ni inscrito un efecto de plusvalía, como se puede evidenciar en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio, con No. 350-94205 del 02 de diciembre de 2020.

Que no se exigió la acreditación del pago de impuesto de delineación urbana, en cuanto a la aprobación de la piscina, considerando que la misma, no corresponde a una edificación de conformidad con lo establecido en el artículo primero del Acuerdo 010 del 19 de mayo de 2009 el cual fue reglamentado mediante Decreto 1-0344 del 09 de junio de 2009 y Modificado por el Acuerdo 0001 del 14 de febrero de 2017.

Que la Directora del Grupo de Rentas de la Secretaría de Hacienda mediante oficio 1340-2020-54345 del 03 de diciembre de 2020, certifica que "JAVIER GUZMAN DIAZ identificado con C.C. 14.217.811, allegó Certificado de Estratificación No. 1220-50626 de 19 de noviembre de 2020 expedido por Planeación Municipal, en el cual el inmueble identificado con ficha catastral 01-13-0033-0001-000, está en un sector con estrato Tres (3) Medio Bajo. De la misma manera el peticionario allegó la certificación a través de la cual acredita que la construcción del nuevo edificio o la refacción de los existentes, conforme a la licencia que ha solicitado, corresponde a los programas y soluciones de vivienda de interés prioritaria y/o vivienda de interés social, por lo cual se encuentra exento del pago del impuesto de delineación urbana en los términos del literal c) del artículo 2 del Acuerdo 010 de 2009.

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0420

(Diciembre 09 de 2020)

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Demolición, Obra Nueva y Cerramiento, y se da aprobación de piscinas

Que en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Autorizar a **JAVIER GUZMAN DIAZ** con C.C. 14.217.811, para adelantar la **Demolición Total de la edificación existente** con un área de 19.00m², ubicada –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal –en la Carrera 21 Sur No. 94-79, Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-94205 y ficha catastral 01-13-0033-0001-000.

Artículo 2.- Otorgar a **JAVIER GUZMAN DIAZ** con C.C. 14.217.811, **Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA**, para adelantar la edificación del proyecto denominado **"ALTOS DEL POBLADO"** destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social, conformado por Dos (2) torres –**Torre A y Torre B**- en dieciséis (16) pisos con cubierta en teja, –con un área construida para la Torre A, de 9.075,20m², un área construida para la Torre B, de 15.901,77 m²- una (1) torre de parqueaderos y zona comunal –turco, gimnasio, salón de juegos, salón social- en siete (7) pisos con cubierta en placa, en un área de 8.687,25 m², para un área total construida de 33.664,22m²; con trescientos cincuenta y un (351) apartamentos, distribuidos así: **Torre A**, ocho (8) apartamentos por piso, para un total de ciento veintiocho (128) apartamentos; **Torre B**, trece (13) apartamentos, administración y sala de negocios -Piso 1-, y catorce (14) apartamentos por piso, -Pisos 2 al 16-, para un total de doscientos veintitrés (223) apartamentos; con doscientos cuarenta y nueve (249) parqueaderos vehiculares, de los cuales doscientos catorce (214) son privados y treinta y cinco (35) de visitantes, incluidos tres (3) para personas con movilidad reducida; treinta y siete (37) parqueaderos para motos, de los cuales veintidós (22) son privados y quince (15) de visitantes; y treinta (30) para bicicletas y **CERRAMIENTO**, en una longitud de 201.35ml. El proyecto se encuentra ubicado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal– en la Carrera 21 Sur No. 94-79, Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con un área de 5.185,08m², con un área total de afectaciones de 892.10m², para un área neta del lote de 4.292,98 m², predio identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-94205 y ficha catastral 01-13-0033-0001-000**; de acuerdo con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto **CARLOS ARTURO VARON VARGAS** con Matrícula Profesional No. A43202011-5825279, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil **NICOLAS TORRES DIDYME-DOME** con Matrícula Profesional No. 25202-088384, Revisor Estructural Independiente el Ingeniero Civil **JOSE JULIAN RAMIREZ PALMA** con Matrícula Profesional No. 70202-166166 y estudio de suelos del Ingeniero Civil **HECTOR ANDRES GARCIA MANCHOLA** con Matrícula Profesional No. 70202-149136, con las anotaciones efectuadas en rojo por el Curador Urbano referente a corregir en la planta arquitectónica piso 3, la numeración de los apartamentos.

Parágrafo 1.- La modificación futura en el uso aprobado mediante la presente resolución, deberá contar con licencia de adecuación, así no se requiera de la ejecución de obras.

Parágrafo 2.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y los planos aprobados mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 3.- Los planos (arquitectónicos, estructurales y de elementos No Estructurales), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- Que según lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, el valor de venta de las viviendas de interés social, no podrá sobrepasar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo 5.- El titular de la presente licencia incurrirá en las sanciones urbanísticas a que haya lugar conforme a lo señalado en el literal A, B, C y D del Artículo 135 - **Comportamientos contrarios a la integridad urbanística** - Ley 1801 de 29 de Julio de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0420

(Diciembre 09 de 2020)

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Demolición, Obra Nueva y Cerramiento, y se da aprobación de piscinas

Parágrafo 6.- El titular de la presente licencia, será el responsable de que se respete el área libre de reserva vial – Calle 97 y Calle 21 Sur- de 690.11m², demarcados en planos, en forma simultánea con la ejecución del proyecto aquí autorizado, so pena de la aplicación de las sanciones de Ley por parte de las autoridades competentes.

Parágrafo 7.- El cerramiento aprobado deberá ejecutarse de conformidad con lo establecido en los planos que hacen parte integral de la presente resolución

Parágrafo 8.- Para dar cumplimiento a la Ley 1114 de 2006, en cuanto al porcentaje de vivienda para personas diversamente hábiles, los apartamentos con estas características de diseño serán los apartamentos 107, 208, 308 y 408 de la Torre B.

Parágrafo 9.- La licencia de construcción, en las modalidades de demolición y obra nueva de que tratan los artículos primero y segundo de la presente resolución, tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá ser solicitada dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a su vencimiento, adjuntando comunicación del constructor responsable en la que certifique la iniciación de la obra.

Artículo 3.- Autorizar a **JAVIER GUZMAN DIAZ** con C.C. 14.217.811, para la intervención del terreno destinado a la construcción de las piscinas –ubicadas en el Piso 7 de la Torre de Parqueaderos- del proyecto denominado “**ALTOS DEL POBLADO**”, situado –de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal- en la Carrera 21 Sur No. 94-79, Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-94205 y ficha catastral 01-13-0033-0001-000**, de acuerdo con los planos arquitectónicos elaborados por el Arquitecto **CARLOS ARTURO VARON VARGAS** con Matrícula Profesional No. A43202011-5825279, diseño estructural y de los elementos No Estructurales con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil **NICOLAS TORRES DIDYME-DOME** con Matrícula Profesional No. 25202-088384, planos de sistemas eléctricos y diseño hidráulico elaborados por el Ingeniero Civil **JUAN CARLOS CHAVES JARAMILLO** con Matrícula Profesional No. 70202-146187.

Parágrafo 1.- Los planos (*arquitectónicos, técnicos y estructurales*) y memorias de cálculo, harán parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 2.- El plazo otorgado para adelantar la construcción de piscinas que trata el artículo 3 de la presente será de dieciocho (18) meses, plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 12 numeral 10 Parágrafo 3 del Decreto 1203 de 2017.

Parágrafo 3.- La presente licencia tendrá una vigencia de dieciocho (18) meses plazo que no será prorrogable de conformidad con lo establecido en el Artículo 12 numeral 10 Parágrafo 3 del Decreto 1203 de 2017.

Artículo 4.- El constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto **CARLOS ARTURO VARON VARGAS** con Matrícula Profesional No. A43202011-5825279, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias y que la construcción de la piscina se ejecute de acuerdo con lo establecido en las normas técnicas y de seguridad definidas por la normatividad vigente.

Artículo 5.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de diciembre 03 de 2015.

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0420

(Diciembre 09 de 2020)

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Demolición, Obra Nueva y Cerramiento, y se da aprobación de piscinas

- b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD” a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- e) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
- g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- j) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- m) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- n) Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 “Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los paramentos y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones”, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cuanto a los porcentajes de ahorro en agua y energía, y la aplicación de las medidas de construcción sostenible.
- o) Cumplir con la norma técnica RETIE.
- p) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
- q) Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
- r) Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción. Si las obras se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En el aviso se deberá identificar la clase de licencia, el número de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la licencia, el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se debe instalar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros y deberá permanecer todo el tiempo que dure la obra.
- s) Mantener libre el Espacio Público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0420

(Diciembre 09 de 2020)

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Demolición, Obra Nueva y Cerramiento, y se da aprobación de piscinas

- t) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.
- u) Adicionalmente, las edificaciones que permitan superar más de 2000m² de área construida, independiente de su uso, deberán someterse a supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 –Modif. Art. 4 Ley 1796 de 2016 y decretos reglamentario.
- v) Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.
- w) Construir la(s) piscina(s) objeto de la presente licencia bajo los diseños establecidos en los planos que hacen parte integral de la misma y demás normas de seguridad para piscinas establecidas en la Ley 1209 de 2008, su decreto reglamentario No. 0554 del 27 de Marzo de 2015 y a las Resoluciones No. 1510 de 2011 y No. 4113 de 2012 emanadas del Ministerio de la Protección Social, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Artículo 6.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendido y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 7.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 8.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación y/o publicación correspondiente.

Artículo 9.- El titular deberá publicar a su costa la parte resolutive del presente Acto Administrativo, en un periódico de amplia circulación en la ciudad de Ibagué (Art. 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 del 2015).

Artículo 10.- Comunicar a la Secretaría de Hacienda Municipal, lo relacionado con la posible participación en plusvalía generada por el proyecto motivo del presente acto administrativo y la no exigibilidad de la cancelación de misma como requisito previo para la expedición de la presente Licencia de Construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, para que la Administración Municipal, proceda de conformidad a registrar, liquidar y exigir el pago de dicha participación.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los nueve (09) días del mes de diciembre de 2020.

Arq. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha _____ se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-20-0420

(Diciembre 09 de 2020)

Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de Demolición, Obra Nueva y Cerramiento, y se da aprobación de piscinas

El notificado

El notificador

JAVIER GUZMAN DIAZ
C.C. 14.217.811

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador - Curaduría Urbana Uno Ibagué

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE

Arq. LUIS EDUARDO GARCIA RAMIREZ
NIT. 14.237.172-8

Que el día

29 DIC 2020

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los

29 DIC 2020

FIRMA:



Arq. Luis Eduardo García Ramírez
Curador Urbano No.1

EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE NOTIFICADO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO 491 DEL 28 DE MARZO DEL 2020, EL DÍA 10 DE DICIEMBRE DE 2020 MEDIANTE CORREO ELECTRONICO ENVIADO

A:

FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS

EN CONSTANCIA FIRMA

CARGO: Sustanciador

OFERTA MERCANTIL
PROYECTO ALTOS DEL POBLADO,

Yo, Maria Paula Cifuentes Cardozo, mayor(es) de edad y vecino(s) de la ciudad de Ibagué identificado con CC NIT C.E. 1110.530.343 expedida(s) en Ibagué obrando en nombre propio, por medio del presente documento encontrándome de acuerdo con las normas del código civil y del código de comercio¹ y demás concordantes para el efecto, se acepta la OFERTA MERCANTIL para la compra de (los) inmueble(s) que a continuación se describe(n): Etapa: 03 Apto: 1303 Área construida 58 m² del proyecto inmobiliario denominado Altos del Poblado ubicado en la ciudad de Ibagué

El precio de la oferta es la suma \$ 130'000.000 los cuales me comprometo a pagar de acuerdo al plan de pagos anexo a este documento, inicialmente y mientras se llega el punto de equilibrio consignado el encargo fiduciario No. 00200449-7181 abierto con la Fiduciaria Bogotá y posteriormente, consignado a la cuenta bancaria que ustedes nos indique(n) sin que exista ningún tipo de consideración para no realizarlo.

A fin de garantizar la seriedad de la propuesta y mientras se suscribe y perfecciona el contrato de promesa de compraventa respectiva, celebro (amos) una carta de instrucciones de giro, con la Fiduciaria Bogotá, con el fin que sean cumplidas las condiciones del contrato en mención y que dichos recursos sean transferidos

Una vez notificado (a) por parte de la CONSTRUCTORA FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS, para que firme la correspondiente promesa de compraventa, me comprometo a realizarlo en el término no mayor a 15 días calendario, personalmente o a través de apoderado.

Tanto el incumplimiento en el pago del plan de pagos propuesto y firmado con respecto a esta negociación, como mi (nuestro) retiro del negocio antes de firmar la promesa de compraventa como la negativa a firmar la promesa de compraventa serán causal de desistimiento unilateral de esta negociación por parte de la CONSTRUCTORA FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS, y en tal caso autorizo para que se me devuelvan los dineros ya consignados, tanto en la Fiduciaria Bogotá, como en la cuenta bancaria de la constructora previo descuento por sanción del 10% del valor de la unidad inmobiliaria, valor de los mismos, cuya suma no será inferior, en ningún caso, al valor entregado como separación del inmueble, pactado en el plan de pagos. Por lo anterior, la fiduciaria Bogotá, queda autorizada para que una vez LA CONSTRUCTORA FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS., presente la solicitud de desistimiento unilateral por incumplimiento, proceda a devolver los dineros de acuerdo a lo aquí estipulado, incluso así no se haya abierto el encargo fiduciario correspondiente.

Comprendemos y damos aceptación que el por circunstancias tales como: Fuerza mayor o caso fortuito, cambio en el POT, negación del crédito constructor o eventos que induzcan a la quiebra del constructor, o que se dé por terminado anticipadamente el contrato de encargo fiduciario suscrito entre su entidad y la fiduciaria Bogotá, no se pudiera cumplir dentro el plazo señalado, o finalmente no se pudiere adelantar el proyecto del cual forma parte la(s) unidad(es) de vivienda objeto de oferta mercantil, la presente oferta se entenderá desistida sin que genere por parte mía (nuestra) ninguna reclamación encaminada a solicitud algún tipo de indemnización y en consecuencia la fiduciaria Bogotá y la CONSTRUCTORA FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS, entregará a quien cuyo (nosotros) autorice(mos) la totalidad de los dineros (capital e intereses), previas las deducciones pactadas en el contrato de encargo fiduciario, el reglamento del fondo común ordinario de la fiduciaria, la retención en la fuente y la comisión pactada a favor de la fiduciaria, y en el encargo fiduciario se dará por terminado.

¹ Capítulo I, título I, Artículos 822, 826, 843, 846, 861, 863 y S.S. Cod. Civil, y Código de comercio Decreto 410/1971

Acepto(amos) que no podré(amos) ceder los derechos adquiridos sobre el apartamento antes mencionado, hasta tanto no se firme la escritura de compraventa correspondiente.

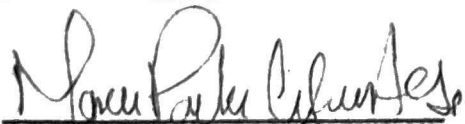
Entiendo y comprendo que en caso de ser necesario utilizar los servicios bancarios como créditos hipotecarios, de libre inversión o cualquier otra modalidad para ser tenidos en cuenta dentro del valor de la unidad de vivienda, la gestión y el comportamiento financiero que ello conlleve será a cargo de mí (nosotros).

Por último, se deja expresa constancia que su entidad ha informado específicamente acerca de los siguientes hechos, los cuales declaramos conocer y aceptar, y que hemos leído detalladamente la presente oferta mercantil comprendiendo en su totalidad el contenido expuesto:

- La posibilidad que se realicen modificaciones a las condiciones del contrato de encargo fiduciario de inversión o del proyecto.
- La celebración del contrato de encargo fiduciario con la fiduciaria Bogotá, el cual no constituye promesa de compraventa.
- El proyecto inmobiliario se comercializará en su etapa de preventas, mediante el vehículo jurídico de -fiducia de preventas-, que el departamento comercial ha informado detenidamente las condiciones para este acto jurídico, además a través de la página www.fidubogota.com, se encuentra la cartilla que contiene detalladamente las disposiciones administrativas y legales para tal efecto.²
- Los riesgos de la inversión en el fondo común ordinario de la fiduciaria Bogotá, y las consecuencias de un desistimiento unilateral.
- Entendemos que el Fiduciario no participa en el desarrollo del proyecto, la determinación de las separaciones mínimas requeridas para el desarrollo del proyecto, la determinación del punto de equilibrio, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precio y demás obligaciones que se adquieran con el proyecto, ni es parte en el acuerdo de separación que celebre la Constructora, con cada uno de los compradores de los bienes del proyecto.
- En caso de no reunirse los requisitos establecidos en el contrato para la entrega de recursos a su entidad, los recursos (capital-interés) me (nos) serán devueltos, previas las deducciones pactada en el contrato de encargo fiduciario, el reglamento del fondo común que maneje la fiduciaria, la retención en la fuente y la comisión pactada a favor de la fiduciaria, a quien yo (nosotros) autorice (mos)
- La inclusión de esta oferta mercantil como parte de contrato de encargo fiduciario celebrado con la fiducia de Bogotá.

Que, de manera consciente, libre y espontánea, declaro (amos) conocer la información del proyecto y las condiciones inherentes a él, así como las consecuencias propias por las que llegaré (mos) a incumplir.

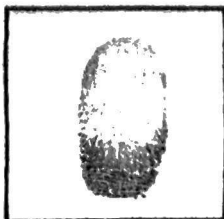
En consecuencia, solicito (amos) a usted dar el trámite correspondiente a esta oferta mercantil, en Ibagué a partir del mes 09 día 23 año 2019



Firma

Nombre: 1110530347

C.c: María Paula Cifuentes



²Circular Externa 007 de 2017 Superintendencia Financiera de Colombia

OTROSÍ No. 1 CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) **OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON**, mayor de edad identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.811.534, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de accionista único del veinte (20) de octubre de dos mil once (2011), inscrita el veinte (20) de octubre de dos mil once (2011) bajo el número 01521903 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá identificada con NIT. 900.479.873-4, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (**Anexo No. 1**), quien para todos los efectos de este acuerdo se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, por una parte

(ii) Y por la otra, **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá, actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación (**Anexo No. 2**), quien en adelante se denominará la **FIDUCIARIA**.

Quienes en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, han acordado suscribir el presente **Otrosí No. 1 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN No. 2-3 77636** – en adelante **EL CONTRATO DE ENCARGO**–, el cual se regirá por las Cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado del veintiocho (28) de mayo de dos mil dieciocho (2018), **LAS PARTES**, suscribieron el **CONTRATO DE ENCARGO**, cuyo objeto es el siguiente:

2.1. OBJETO DEL CONTRATO. El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIA – PREVENTAS**, tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberá suscribir contratos de encargo fiduciario individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos, (iii) la inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el Numeral 3 de la Cláusula 4.3.



Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al FIDEICOMISO que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO, de las unas consignadas por los ENCARGANTES junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de las unidades del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

2. Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA licencia de construcción en los términos establecidos en la normatividad vigente.

3. Que LA FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del proyecto hasta tanto el FIDEICOMITENTE logre alcanzar el punto de equilibrio. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando se hayan recibido las CARTAS DE INSTRUCCIÓN correspondientes al cincuenta por ciento (50%) de cada una de las ETAPAS de manera independiente así:

- ETAPA I. Cuando se reciban SESENTA Y CUATRO (64) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.
- ETAPA II. Cuando se reciban CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIÓN
- ETAPA III. Cuando se reciban SESENTA Y CUATRO (64) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.

Las CARTAS DE INSTRUCCIONES deberán estar suscritas por los ENCARGANTES interesados en separar inmuebles.

4. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra del FIDEICOMITENTE en las bases de datos administradas por LA FIDUCIARIA.

5. Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por LA FIDUCIARIA, en donde conste que sobre el INMUEBLE, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 350 -94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y ficha catastral No. 01-13-0033-0001-000 ubicado en el predio urbano Manzana F. Urbanización Berlín de la Ciudad de Ibagué se encuentra libre de gravámenes y en general cualquier limitación al derecho de dominio para el desarrollo del presente PROYECTO.



OTROSÍ No. 1 CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, la correspondiente certificación contable de cierre financiero suscrito por contador público y/o revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE** para cada uno de las etapas del presente **PROYECTO**.

7. Que **EL FIDEICOMITENTE**, haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula 7.2 del Capítulo Séptimo y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula 7.1. del mismo capítulo.

SEGUNDA. EL FIDEICOMITENTE solicitó modificar la **CLÁUSULA 8.1** correspondiente a la **DURACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO**.

TERCERA. Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLAUSULA 8.1** del **CONTRATO DE ENCARGO**, el término de duración del mismo podrá ser modificado de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, previa autorización de los **ENCARGANTES**.

CUARTA. Que, a la fecha del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**, de manera que éste ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**.

QUINTA. De acuerdo con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE ENCARGO** a través del presente **Otrosí No. 1**, conforme las siguientes:

II. CLAUSULAS

PRIMERA. Las partes de común han decidido modificar la **CLÁUSULA 8.1** correspondiente a la **DURACIÓN** al **CONTRATO DE ENCARGO**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"8.1 DURACIÓN: El término de duración de presente contrato para las **ETAPAS 1, 2 Y 3** será hasta el día veinte (20) de agosto de dos mil veintiuno (2021). Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre **LAS PARTES**, previa autorización de **LOS ENCARGANTES**.

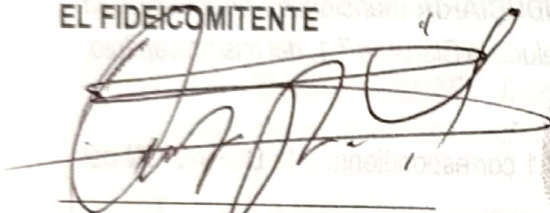
SEGUNDA LAS PARTES en forma voluntaria ratifican todo lo actuado en desarrollo del **CONTRATO DE ENCARGO No. 2-3 77636** hasta la firma del presente **Otrosí No. 1**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en ejecución del **CONTRATO DE ENCARGO** antes mencionado.

OTROSÍ No. 1 CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

TERCERA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE ENCARGO**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con la presente modificación, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los veintiún (21) del mes de Agosto del año dos mil veinte (2020).

EL FIDEICOMITENTE



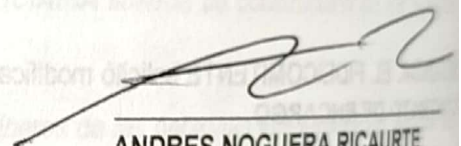
OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON

Representante Legal

FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S



LA FIDUCIARIA



ANDRES NOGUERA RICAURTE

Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 348-5400 •
www.fidubogota.com



Compartir en:



INFRAESTRUCTURA

30 ene 2023 - 11:53 p. m.

Los más costosos: insumos de construcción que más han subido de precio

El cemento, vidrio, concreto, yeso y asfalto, lideran el listado del 2022.



Cemento, entre los insumos de construcción que más han subido de precio.

Foto: Archivo EL TIEMPO

POR: **PAULA GALEANO BALAGUERA**

La subida en los precios de los insumos de construcción no ha cesado, por lo menos, hasta diciembre de 2022.

Más noticias de
Finanzas



FINANZAS

Por qué la cocaína superaría al petróleo como principal exportación



FINANZAS

Banco de la República, la institución que mayor confianza genera

(Vea: 'El dólar baja, pero algunos insumos de construcción no lo hacen').

Para este periodo, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística



(Dane) analizó, como todos los meses, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (Icoted), donde se evidenció un crecimiento anual en los costos de construcción de 9,95%.

Esta cifra es la más alta registrada en el 2022, apalancada sobretodo por **el precio de la herramienta menor y más notorio en la ciudad de Bogotá**, donde la subida fue de 10,06%.

Por grupo de costos, si bien las herramientas encabezan la lista, le sigue la subida en el precio de servicios generales de la construcción que registra un alza del 15,8% en diciembre de 2022 frente al mismo periodo del año 2021. Seguido de este figura, **la subida en materiales (9,4%), maquinaria (8,7%), equipo (5,9%) y mano de obra (5,6%)**.

(Vea: [Holcim inaugura planta de productos químicos para sector constructor](#)).

Por materiales, destaca para los constructores de edificaciones, el crecimiento que han tenido los precios en los equipos especiales para **actividades eléctricas (29,2%), seguida de los impermeabilizantes (23,3%), el yeso (17,7%), el vidrio (11,9%) y el cemento (12,7%).**

Es de destacar que cerca de la mitad de los costos evaluados por el Dane (20 de 54 categorías), presentan alzas mayores a dos dígitos en diciembre y solo uno tuvo una variación negativa (transporte de materiales fluidos con -0,6%).



Obras civiles

Sobre obras civiles, **la subclase con mayor subida fue la de construcción de espacios deportivos al aire libre** y otras obras de ingeniería civil con un alza del 11,09%, seguida de construcciones de tuberías para la conducción de gas a larga distancia y líneas de comunicación con una variación de 10,6% y en tercer lugar se sitúa el la clase de puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueducto) con una subida de 10,03%.

(Vea: [Infraestructura en Colombia, en apuros por los altos costos](#)).

Para los constructores carreteros (vías, calles, pistas de aterrizaje, puentes y carreteras elevadas) el aumento en los costos llegó a 9,27% a diciembre de 2022 frente al mismo periodo de 2021. **Pistas de aterrizaje fue el que más subió con 11,23%.**

Ahora bien, por tipo de obra, las redes urbanas de gas subieron 13,86%, plantas de tratamiento de agua potable 16,6%, la infraestructura aeroportuaria 11,23%, construcción de infraestructura de transporte masivo 11,45% y espacio público 12,75%.

Estos proyectos de construcción han tenido estas variaciones sobre todo **por el alza en actividades como construcción de estructuras en concreto (12,1%),** señalización y control de tráfico para ciclorruta de transporte masivo (16,4%), obras geotécnicas, mitigación ambiental, estructuras hidráulicas y drenajes (10,1%) y pavimentos asfálticos y/o de concreto con 13,6%.

(Vea: [Venta de vivienda nueva en Colombia caería fuertemente](#)).

Los costos de estas obras fueron jalonados por la subida en el acero, concreto,

cemento y asfalto.

PAULA GALEANO BALAGUERA

Periodista Portafolio

**Reciba noticias de Portafolio
desde Google News**



GUARDAR



REPORTAR ERROR



SEGUIR ECONOMÍA



El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué, en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, Decretos modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS con NIT. 900.479.873, por medio de su representante legal OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLÓN con C.C. 80.811.534, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO P.A ALTOS DEL POBLADO - FIDUBOGOTA-, radicó bajo el No. 22-1-4008 del 11 de noviembre de 2022, solicitud de prórroga de la licencia de construcción otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-20-0420 del 09 de diciembre de 2020, dentro del plazo establecido por la ley.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-20-0420 de 09 de diciembre de 2020, otorgó a JAVIER GUZMAN DÍAZ, Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total de la edificación existente, OBRA NUEVA, para adelantar la edificación del proyecto denominado "ALTOS DEL POBLADO" destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social, conformado por Dos (2) torres -Torre A y Torre B- en dieciséis (16) pisos con cubierta en teja, -con un área construida para la Torre A, de 9.075,20m², un área construida para la Torre B, de 15.901,77 m²- una (1) torre de parqueaderos y zona comunal -turco, gimnasio, salón de juegos, salón social- en siete (7) pisos con cubierta en placa, en un área de 8.687,25 m², para un área total construida de 33.664,22m² y CERRAMIENTO; incluida la aprobación de piscinas. El proyecto se encuentra ubicado -de acuerdo al certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la Carrera 21 Sur No. 94-79, Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con un área de 5.185,08m², con un área total de afectaciones de 892.10m², para un área neta del lote de 4.292,98 m², predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-94205 y ficha catastral 01-13-0033-0001-000.

Que la resolución No. 73001-1-20-0420 de 09 de diciembre de 2020, tiene un plazo de veinticuatro (24) meses -para ejecutar las obras de construcción en las modalidades de demolición total, obra nueva y cerramiento- contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se produjo el día 29 de diciembre de 2020.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-21-0535 de 08 de octubre de 2021, modifico el artículo segundo de la resolución No. 73001-1-20-0420 de 09 de diciembre de 2020, en lo concerniente al ajuste de áreas de la Torre de Parqueaderos, modificando el área construida de dicha torre y el área total construida del proyecto denominado "ALTOS DEL POBLADO".

Que la solicitud fue revisada y observada desde el punto de vista legal, mediante acta remitida por correo electrónico el 21 de noviembre de 2022.

Que el solicitante presentó las correcciones al proyecto, mediante radicado No. 2214136 del 22 de noviembre de 2022.

Que el Arquitecto CARLOS ARTURO VARON VARGAS con Matrícula Profesional No. A43202011-5825279, en calidad de constructor responsable de la obra, certifica el inicio de la misma.

CM

Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 -Modificado por el Decreto 1783 de 2021, Artículo 27-, es viable prorrogar el plazo de la licencia de construcción.

RESUELVE

Artículo 1.- Prorrogar por el término de doce (12) meses, -a partir del 29 de diciembre de 2022- el plazo de la licencia de construcción otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, aprobado mediante resolución No. 73001-1-20-0420 de 09 de diciembre de 2020, para efectuar la terminación de las obras de Construcción del proyecto denominado "ALTOS DEL POBLADO" destinado a Vivienda Multifamiliar de interés social, conformado por Dos (2) torres -Torre A y Torre B- en dieciséis (16) pisos con cubierta en teja, una (1) torre de parqueaderos y zona comunal, en siete (7) pisos con cubierta en placa. El proyecto está ubicado en la Carrera 21 Sur No. 94-79, Urbanización Berlin en la ciudad de Ibagué, predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-94205 y ficha catastral 01-13-0033-0001-000.

Parágrafo.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución llevará el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Artículo 2.- El titular de la presente licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

Artículo 3.- Contra la presente resolución no proceden los recursos de la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, por ser un acto administrativo de mero trámite, a solicitud del titular de la licencia.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los un (01) días del mes de diciembre de 2022.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha **19 DIC 2022** se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado

OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON
C.C. 80.811.534

Representante Legal Sociedad
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS

El notificador

JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador - Curaduría Urbana Uno de Ibagué

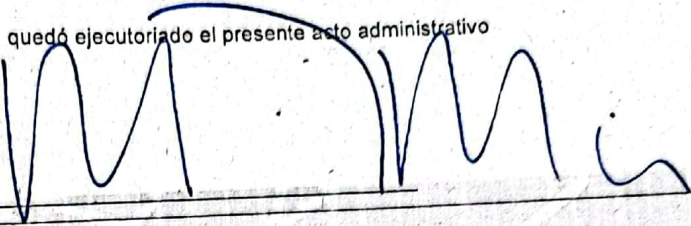
RESOLUCION NÚMERO 73001-1-22-0607
(Diciembre 01 de 2022)
por la cual se prorroga a la licencia de construcción No. 73001-1-20-0420 del 09 de diciembre de 2020

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
NIT. 93.361.855-7

Que el día **20 DIC 2022**

Dada en Ibagué, a los **20 DIC 2022**

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

FIRMA: 

(Febrero 07 de 2023)***Por la cual se revalida una licencia de urbanización***

El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 Decretos modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS con NIT. 900.479.873, por medio de su representante legal OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON con C.C. 80.811.534, en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso P.A. ALTOS DEL POBLADO- FIDUBOGOTA S.A., radicó bajo el No. 73001-1-22-0452 del 11 de noviembre de 2022, solicitud de revalidación de la licencia de urbanización otorgada mediante resolución No. 73001-1-18-0517 del 03 de diciembre de 2018, dentro del plazo establecido por la ley.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-18-0517 del 03 de diciembre de 2018, otorgó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, para el predio ubicado en la Carrera 21 Sur entre las Calles 95 y 97, Manzana F, Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-94205 y ficha catastral 01-13-0033-0001-000, para adelantar el desarrollo del proyecto destinado a vivienda multifamiliar, de Interés Social - VIS, para trescientos cincuenta y un (351) apartamentos, en un área total de lote de 5.185,08m².

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-21-0534 del 08 de octubre de 2021, prorrogó por el término de doce (12) meses, a partir del 02 de octubre de 2021 el plazo de la licencia de urbanización otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-18-0517 del 03 de diciembre de 2018.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 22103701 enviada por correo electrónico el 19 de diciembre de 2022.

Que el solicitante mediante radicado No. 2214495 el día 20 de enero de 2023, presentó las correcciones al proyecto.

Que el Artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 29 del Decreto 1783 de 2021, establece que: *"Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:*

- 1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.*
- 2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*
- 3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces..."*

Que consecuente con lo enunciado, el Arquitecto CARLOS ARTURO VARON VARGAS con Matrícula Profesional No. A43202011-5825279, constructor responsable de la obra, certifica mediante oficio adjunto a la solicitud, que la obra

m

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-23-0063
(Febrero 07 de 2023)
Por la cual se revalida una licencia de urbanización

se encuentra ejecutada en un 56.54%, y además anexa cuadro de áreas en el que identifica lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo proyectado a ejecutar durante la revalidación.

Que en consecuencia es viable la revalidación de la licencia solicitada.

RESUELVE

Artículo 1.- Revalidar la licencia No. 73001-1-18-0517 del 03 de diciembre de 2018, otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, a la Sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS** con NIT. 900.479.873, por medio de su representante legal **OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON** con C.C. 80.811.534, en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso P.A. ALTOS DEL POBLADO- FIDUBOGOTA S.A, para adelantar la terminación del proyecto destinado a vivienda multifamiliar, de Interés Social – VIS; edificación en proceso en el predio ubicado Carrera 21 Sur entre las Calles 95 y 97, Manzana F, Urbanización Berlín en la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No. 350-94205 y ficha catastral 01-13-0033-0001-000.

Parágrafo.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución llevará el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Artículo 2.- La licencia revalidada tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una sola vez y por un plazo adicional de doce (12) meses, -contados a partir de la fecha en que queden en firme el acto administrativo por medio de la cual fue otorgada-. La prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado.

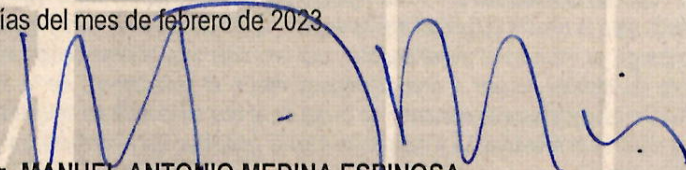
Artículo 3.- El titular de la presente licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

Artículo 4.- Los demás artículos de la resolución motivo de la presente revalidación permanecerán invariables.

Artículo 5.- Contra la presente resolución no proceden los recursos de la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, por ser un acto administrativo de mero trámite, a solicitud del titular de la licencia.

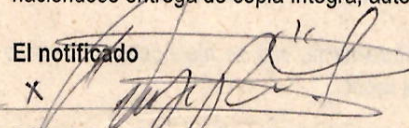
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los siete (07) días del mes de febrero de 2023.


Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESRINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

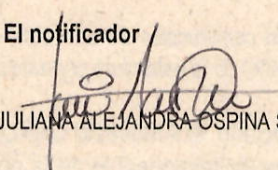
En la fecha 16 FEB 2023 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado

X 

OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON
C.C. 80.811.534
Representante Legal Sociedad
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS

El notificador


JULIANA ALEJANDRA OSPINA SALCEDO

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-23-0063
(Febrero 07 de 2023)
Por la cual se revalida una licencia de urbanización

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo ⁶
Sustanciador-Curaduría Urbana Uno de Ibagué

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
NIT. 93.361.855-7

Que el día **17 FEB 2023**

quedó ejecutoriado el presente acto administrativo.

Dada en Ibagué, a los

17 FEB 2023

FIRMA: _____



DESCRIPCIÓN DE LA OBRA			
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATO DE MANO DE OBRA CIVIL PARA LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA EN CONCRETO Y ACERO EN SISTEMA INDUSTRIALIZADO PARA LA PRIMERA ETAPA Y ESTRUCTURA EN CONCRETO Y ACERO EN SISTEMA APORTICADO Y PLACAS ALIGERADAS CON CASETÓN DE ICOPOR PARA TORRE DE SERVICIOS DEL PROYECTO ALTOS DEL POBLADO VIS	CONTRATO N°	N° ALPOB 04052021 - 328
		FECHA DE INICIO DE ACTIVIDADES	
CONTRATISTA		DÍA	MES
CONSORCIO CONENG BRÍEZ		4	8
PLAZO DE EJECUCIÓN		AÑO	
CINCO (5) MES		2021	
		DÍA	MES
		4	1
		AÑO	
		2022	

INICIO DE OBRA

En la ciudad de Ibagué - Tolima, en las instalaciones de la obra Altos del Poblado proyecto VIS se reunieron DIANA CAROLINA VANDY CAMPOS con cédula de ciudadanía N° 1.116.864.019 en su condición de representante legal de: CONSORCIO CONENG BRÍEZ, y JORGE ERNESTO ROJAS GARCÍA con cédula de ciudadanía N° 79.330.532 en su condición de DIRECTOR DE OBRA del proyecto ALTOS DEL POBLADO, quienes acuerdan dar inicio al objeto del contrato N° ALPOB 04052021-328, siguiendo las especificaciones técnicas y compromisos establecidos para su cumplimiento, mediante la aprobación de las pólizas del contrato. Se deja constancia que el Director revisó y aprobó todos los documentos exigibles al contratista, para la respectiva firma de esta acta de acuerdo al contrato y a las obligaciones descritas:

DE MANERA ATENTA FORMA GRUPO CONSTRUCTOR LE SOLICITA INICIAR LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS EN EL CONTRATO CITADO A PARTIR DE SIGUIENTE FECHA: 04 AGOSTO DEL AÑO 2021

ACTIVIDADES A EJECUTAR

EL CONTRATISTA SE COMPROMETE A INICIAR Y A EJECUTAR HASTA SU TOTAL TERMINACIÓN, LOS TRABAJOS DE MANO DE OBRA CIVIL PARA LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA EN CONCRETO Y ACERO EN SISTEMA INDUSTRIALIZADO PARA LA PRIMERA, Y ESTRUCTURA EN CONCRETO Y ACERO EN SISTEMA APORTICADO Y PLACAS ALIGERADAS CON CASETÓN DE ICOPOR, PARA TORRE DE SERVICIOS DEL PROYECTO ALTOS DEL POBLADO VIS. SE ADJUNTA ANEXO DE LAS ACTIVIDADES A EJECUTAR POR EL CONTRATISTA EN LA PRESENTE ACTA.

EN CONSECUENCIA EL PLAZO CONTRACTUAL EMPIEZA A CONTARSE DESDE LA CITADA FECHA Y POR CONSIGUIENTE DEBERÁ TENER LAS PÓLIZAS ACTUALIZADAS, PARA AJUSTARLAS A LA VIGENCIA DEL CONTRATO

DESCRIPCIÓN DE PÓLIZAS			
N°	PÓLIZA	DESCRIPCIÓN DE PÓLIZA	VIGENCIA
CRC - 100004229	SEGURO DE CUMPLIMIENTO A FAVOR DE PARTICULARES	CUMPLIMIENTO	01/08/2021 - 01/02/2022
		PRESTACIONES SOCIALES	01/08/2021 - 01/11/2024
		ESTABILIDAD DE LA OBRA	01/11/2021 - 01/11/2024
CRC - 100001345	SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL	AMPAO BASICO, PREDIOS, LABORES Y OPERACIONES	01/6/2021 - 01/6/2022

APROBACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD

SE ANEXA CERTIFICACIÓN DE APROBACIÓN POR PARTE DEL DPTO DE SG SST DE LA CONSTRUCTORA, FIRMADO POR ANA MARÍA FERÍA, PARA EL INGRESO DEL PERSONAL CONTRATISTA.

OBSERVACIONES

ADJUNTO SE ANEXA LAS ACTIVIDADES EJECUTADAS POR EL CONTRATISTA Y LAS PÓLIZAS RELACIONADAS

CONTRATISTA	RESIDENTE ADMINISTRATIVA	DIRECTOR DE OBRA	REPRESENTANTE LEGAL
DIANA CAROLINA VANDY	LEIDY NATHALIA FORERO PAZ	JORGE ERNESTO ROJAS	OSCAR JAVIER PERALTA M.
INGENIERA	ARQUITECTA	ARQUITECTO	ARQUITECTO
NOMBRE	NOMBRE	NOMBRE	NOMBRE



ACTA DE LIQUIDACIÓN DE OBRA - FORMALETA METÁLICA TIPO STEN PARA ESTRUCTURA APORTICADA

ALTOS DEL POBLADO - PROYECTO VIS

NUMERO DE ACTA

91

DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATO DE ALQUILER DE FORMALETA METÁLICA TIPO STEN PARA LA ESTRUCTURA APORTICADA DE LA TORRE DE SERVICIOS DEL PROYECTO ALTOS DEL POBLADO-VIS	CONTRATO No.		ALPOB 02082021 - 988	
		FECHA DE INICIO DE ACTIVIDADES			
CONTRATISTA		DÍA	MES	AÑO	
		20	9	2021	
CONSTRUCTORA TORREON SAS		FECHA DE TERMINACIÓN DE ACTIVIDADES			
		DÍA	MES	AÑO	
PLAZO DE EJECUCIÓN		20	3	2022	
SEIS (6) MESES					
VERIFICACIÓN PRESTACIONES SOCIALES - NO		FECHA DE LIQUIDACIÓN TOTAL			
UNICAMENTE ALQUIER DE EQUIPO		DÍA	MES	AÑO	
		30	9	2022	

CONDICIONES DE FACTURACIÓN - DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA FACTURAR

En concordancia con la CLÁUSULA CUARTA, en el PARAGRAFO TERCERO de presente contrato, el contratista se obliga a presentar los siguientes documentos para efectos del pago correspondiente:

1	Factura electrónica	
2	Certificado de Paz y Salvo de prestaciones sociales	N/A
3	Pago de aportes parafiscales	N/A
4	Pago de Bienestar familiar	N/A
5	Pago de Servicio Nacional de Aprendizaje	N/A
6	RUT actualizado	

DESCRIPCIÓN DE PÓLIZAS

Nº	POLIZA	DESCRIPCIÓN DE POLIZA	VIGENCIA
3142488-0	SÉGURO DE CUMPLIMIENTO A FAVOR DE PARTICULARES	CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	01/09/2021 - 01/07/2022
TOTAL RESTANTE A PAGAR POR OBRAS EJECUTADAS CONTRATADAS		\$ 114.728.604,5 CIENTO CATORCE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS CON CINCO CENTAVOS	

FORMA DE PAGO

En concordancia con la CLÁUSULA SEPTIMA DEL CONTRATO Nº ALPOB 02082021-686, el 80% del restante por valor de \$114.728.604,5 (ciento catorce millones setecientos veinte y ocho mil seiscientos cuatro pesos con cinco centavos) serán cancelado el equivalente al 50%, la suma de cincuenta y siete millones trescientos sesenta y cuatro mil trescientos dos pesos con veinticinco centavos (\$57.364.302,25) del día 20 de abril de 2022 posterior a la suscripción del acta de liquidación del presente acuerdo contractual y; el restante 50% será cancelado el último día hábil del mes de septiembre de 2022. Para efectos del pago, el contratista deberá efectuar la correcta radicación de la factura electrónica, junto con sus anexos respectivos en la forma y términos que se describen en el parágrafo octavo de la presente cláusula del acuerdo contractual, previa deducción de los impuestos a que haya lugar.

CONTRATISTA

RESIDENTE ADMINISTRATIVA

DIRECTORA DE OBRA

REPRESENTANTE LEGAL

FIRMA

FIRMA

FIRMA

FIRMA

CARLOS MARIO SANCHEZ GUZMAN

SEÑOR

NOMBRE

LEIDY NATHALIA FORERO PAZ

ARQUITECTA

NOMBRE

DIANA MORA

INGENIERA

NOMBRE

OSCAR JAVIER PERALTA M.

ARQUITECTO

NOMBRE

CENTRO COMERCIAL ACQUA - WORLD TRADE CENTER OFICINA 1008

Teléfono: (038) 275 10 11 - 321 4628204

Ibagué, 06 de septiembre del 2023

COEPOB06092023-699

Señores:
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Ciudad

REF.: CERTIFICACIÓN CIERRE FINANCIERO PROYECTO ALTOS DEL POBLADO VIS – IBAGUE

Nos permitimos certificar el cierre financiero del Proyecto Inmobiliario denominado Altos del Poblado Vis de la ciudad de Ibagué; con un valor en ventas proyectadas de **CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE \$59.426.126.053**; y un costo total de gastos del proyecto de **CUARENTA Y NUEVE ML QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE \$49.566.402.791**. estructurados de la siguiente forma:

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS DEL PROYECTO

Estimado en Ventas	\$ 59.426.126.053
Costo Directo	\$ 34.023.861.627
Costo Indirecto	\$ 7.063.761.921
Costo Financiero	\$ 3.478.779.244
Costo Del Lote	\$ 5.000.000.000
Utilidad Bruta	\$ 9.859.723.262
Devolución Iva Proyecto	\$ 2.377.045.042
Utilidad Neta	\$ 12.236.768.305
Total Costos y Gastos Del Proyecto	\$ 49.566.402.791

FUENTE DE RECURSOS

Recursos propios, financiación obras civiles y suministros, costo directo de obra contratistas y proveedores	\$ 9.779.510.959
Recaudo cuotas iniciales y parciales ya recaudadas, ventas realizadas	\$9.164.216.492
Recaudo cuotas iniciales y finales, ventas realizadas	\$33.480.653.562
Ingresos por devolución de Iva proyectado	\$2.377.045.042
Recaudo por ventas para devolución por desistimientos	\$1.309.370.022
Ventas futuras	\$16.781.256.003
Total	\$72.892.052.079

Se adjunta al presente documental la siguiente información:

- Estructura de costos del Proyecto Altos del Poblado Vis-Ibagué
- Presupuesto de costos directos e indirectos
- Flujo de caja proyectado.
- Contratos de obra civil y suministros.

Se expide la certificación de cierre financiero del proyecto Altos del Poblado el día 06 de septiembre del año 2023, a solicitud de la entidad Fiduciaria FiduBogotá.

Nota: Esta información goza de reserva de propiedad intelectual de la sociedad Forma e Imagen Arquitectos e ingenieros SAS, por lo tanto, NO está autorizada compartirla con terceros, sin autorización previa de la sociedad.

Atentamente,



OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON
Representante Legal



FABIO ENRIQUE FORERO BUSTOS
Revisor Fiscal
T.P. No. 39042-T

**PROYECTO ALTOS DEL POBLADO – VIS
CARRERA 21 SUR 94 – 79 DEL BARRIO BERLIN
IBAGUE – TOLIMA**

**LOS SUSCRITOS REVISOR FISCAL Y CONTADORA PÚBLICA
DE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS
NIT. 900.479.873 – 4**

CERTIFICAN:

1. Que el cierre financiero para el Proyecto Altos del Poblado – VIS se compone de la siguiente manera:

1.1 Presupuesto Financiero del Proyecto

B	PRESUPUESTO FINANCIERO DEL PROYECTO (TOTAL)	\$ 30.702.965.431
C	VALOR DEL LOTE	\$ 5.000.000.000
E	COSTO DE VENTAS	\$ 1.319.665.777
	TOTAL	\$ 37.022.631.208

1.2 El Valor estimado de ventas del Proyecto:

ETAPA 1	\$ 14.833.071.300
ETAPA 2	\$ 12.246.364.000
ETAPA 3	\$ 16.957.089.999
VALOR ESTIMADO DE VENTA	\$ 44.036.525.299

1.3 Los costos de construcción del Proyecto, serán cubiertos con los siguientes:

H	RECURSOS PROPIOS -FINANCIACION OBRA CIVIL	\$ 25.511.673.619
I	CUOTAS INICIALES DE FIDUCIA	\$ 13.210.957.590
G	TOTAL	\$ 36.722.631.208

2. De la información que antecede es preciso señalar que el proyecto inmobiliario será financiado con recursos propios, razón por la cual no se hará uso de crédito constructor que llegare a generar la constitución de una hipoteca de mayor extensión.

La presente certificación se expide con destino a Fiduciaria Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de mayo de 2021.



NANCY YURI RODRIGUEZ ARTUNDUAGA
CONTADORA PÚBLICA
T.P. -207443-T



FABIO ENRIQUE FORERO BUSTOS
Revisor Fiscal
T.P. No. 39042-T

De: juridica@formagrup.constructor.com
Enviado el: lunes, 17 de julio de 2023 4:02 p. m.
Para: contabilidad@formagrup.constructor.com; gerencia@formagrup.constructor.com; tramites@formagrup.constructor.com
Asunto: RV: DECLARATORIA PUNTO DE EQUILIBRIO , CERTIFICADO DEL TOTAL DE RECURSOS TRASLADOS , APERTURA DE LA CUENTA BANCARIA Y ANEXOS CONTABLES DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO VIS

De: De La Torre Herrera, Daniel Alfonso <ddelatorre@fidubogota.com>
Enviado el: martes, 6 de julio de 2021 2:38 p. m.
Para: servitramites@formaeimagen.com; Guevara Urrego, Wilder Alfonso <wguevara@fidubogota.com>
CC: asistentegerencia@formagrup.constructor.com; gerencia@formagrup.constructor.com; contabilidad@formagrup.constructor.com; contadora@formagrup.constructor.com; juridica@formagrup.constructor.com; oscarperalta@formagrup.constructor.com
Asunto: RE: DECLARATORIA PUNTO DE EQUILIBRIO , CERTIFICADO DEL TOTAL DE RECURSOS TRASLADOS , APERTURA DE LA CUENTA BANCARIA Y ANEXOS CONTABLES DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO VIS

Buen día,

Señor fideicomitente de manera cordial informamos que el punto de equilibrio del proyecto ALTOS DEL POBLADO 2-3-77636 fue decretado y girado al PATRIMONIO AUTONOMO 2-1-99294 ALTOS DEL POBLADO el día 29 de junio del año en curso

Muchas gracias quedo atento a sus comentarios.

Cordialmente

Daniel De La Torre Herrera
ddelatorre@fidubogota.com
Analista Operativo de Negocios.
Bogotá D.C.
Tel: 3485400 Ext: 8294

Fiduciaria Bogotá 

De: servitramites@formaeimagen.com [<mailto:servitramites@formaeimagen.com>]
Enviado el: miércoles, 30 de junio de 2021 3:26 p. m.
Para: De La Torre Herrera, Daniel Alfonso <ddelatorre@fidubogota.com>; Perdomo Villamor, Sabrina <sperdomo@fidubogota.com>; Guevara Urrego, Wilder Alfonso <wguevara@fidubogota.com>
CC: asistentegerencia@formagrup.constructor.com; gerencia@formagrup.constructor.com; contabilidad@formagrup.constructor.com; contadora@formagrup.constructor.com; juridica@formagrup.constructor.com; oscarperalta@formagrup.constructor.com
Asunto: DECLARATORIA PUNTO DE EQUILIBRIO , CERTIFICADO DEL TOTAL DE RECURSOS TRASLADOS , APERTURA DE LA CUENTA BANCARIA Y ANEXOS CONTABLES DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO VIS

De: servitramites@formaeimagen.com
Enviado el: miércoles, 30 de junio de 2021 3:26 p. m.
Para: 'De La Torre Herrera, Daniel Alfonso'; 'Perdomo Villamor, Sabrina';
wguevara@fidubogota.com
CC: asistentegerencia@formagrup.constructor.com; gerencia@formagrup.constructor.com;
contabilidad@formagrup.constructor.com; contadora@formagrup.constructor.com;
juridica@formagrup.constructor.com; oscarperalta@formagrup.constructor.com
Asunto: DECLARATORIA PUNTO DE EQUILIBRIO , CERTIFICADO DEL TOTAL DE RECURSOS
TRASLADOS , APERTURA DE LA CUENTA BANCARIA Y ANEXOS CONTABLES DEL
PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO VIS

Ibagué, 30 de junio de 2021

COE POB - 30062021 - 662

Buen Día

Señores
FIDUCIARIA BOGOTA
Atn. Daniel Alfonso de la Torre Herrera
Analista Fiduciario
Fideicomiso Altos del Poblado VIS

Reciba un cordial saludo,

De conformidad a la conversación sostenida el día de ayer martes 29 de junio de los corrientes y atendiendo al trámite que actualmente se está adelantando con la precitada entidad, me permito solicitar sea allegada la siguiente información:

1. Certificado o comunicación realizando la declaratoria del Punto de Equilibrio del Fideicomiso Altos del Poblado VIS , Contrato No. 2
2. Certificación de Traslado de los recursos al Patrimonio Autónomo en donde se constate el valor total de la operación financiera realizada.
3. Apertura de la cuenta bancaria a nombre del PATRIMONIO AUTÓNOMO ALTOS DEL POBLADO VIS.
4. Formato anexos contables para dar inicio al reporte de los mismos.

Dentro del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración No. 2-1-99294 adiado el 8 de junio de la presente anualidad, se hace mencion a la siguiente obligacion como fideicomitente constructor; Asi las cosas, se hace necesario me informe a donde se deben consignar estos recursos?

4.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR transferirá al millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000) dentro de a la firma del presente contrato.

Agradezco la atención presenta, quedando atenta a una pronta respuesta.

Cordialmente,
Laura Daniela Oliveros G.

2 1 y 92 94 Sabri - En 8379 15343

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE JAVIER GUZMÁN DIAZ, FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber, de una parte:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

- (i) **OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 80811534, quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S**, NIT 900.479.873-4, sociedad legalmente constituida por Documento Privado del veinte (20) de octubre de dos mil once (2011) de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el veinte (20) de octubre de dos mil once (2011), con el No. 01521903 del Libro IX del registro mercantil, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjuntan al presente Contrato (Anexo No. 1).

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

- (ii) **JAVIER GUZMÁN DIAZ**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 14.217.811, con domicilio en la ciudad de Ibagué, estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien obra en su propio nombre y representación.

LA FIDUCIARIA:

- (iii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí integral (Anexo No. 2),



Los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** que se registrará por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes, previas los siguientes:

PRIMERA. CONSIDERACIONES.

1.1. CONSIDERACIONES:

- 1.2.1. Que la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S** es una empresa especializada en la promoción, diseño, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, la cual se encuentra interesada en desarrollar un **PROYECTO** de vivienda denominado **ALTOS DEL POBLADO**.
- 1.2.2. Que el **PROYECTO** de vivienda de interés social denominado **ALTOS DEL POBLADO** será desarrollado sobre el **INMUEBLE** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, conformado por trescientos cincuenta y un (351) apartamentos, divididos en tres (03) **ETAPAS** que se desarrollaran cada una de manera independiente, así: **ETAPA I:** Conformada por ciento veintiocho (128) apartamentos, **ETAPA II:** Conformada por noventa y seis (96) apartamentos, **ETAPA III:** Conformada por ciento veintisiete (127) apartamentos.
- 1.2.3. Que **JAVIER GUZMÁN DIAZ**, es actualmente propietario del **INMUEBLE** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, quien lo aportará al **FIDEICOMISO**, , dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración del presente documento, para el desarrollo y ejecución del **PROYECTO**, en los términos que más adelante se regulan.
- 1.2.4. Que mediante documento privado del veintiocho (28) de mayo de dos mil dieciocho (2018), se suscribió el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSION CELEBRADO ENTRE FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** con el fin de permitirle al FIDEICOMITENTE la comercialización del **PROYECTO**.
- 1.2.5. Que **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S**. por su cuenta y riesgo, han desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO** denominado **ALTOS DEL POBLADO**.
- 1.2.6. Que, para efectos del presente Contrato, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S.**, quien, estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de los mismos.

- 1.2.7. Que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen. Por lo anterior, las Partes declaran que la finalidad exclusiva del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social.

CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES. Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

- 2.1. **LOS FIDEICOMITENTES:** Se denominarán así en el presente contrato a **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S** y **JAVIER GUZMÁN DIAZ.**, que tendrán la siguiente participación en el **FIDEICOMISO** así:

Los **FIDEICOMITENTES** se denominarán de forma individual como se indica a continuación:

2.1.1. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. RESPONSABLE DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.** Será la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S** profesional en la construcción, promoción y comercialización de proyectos de construcción y por lo tanto, responsable del **PROYECTO** y quien, por su cuenta y riesgo, llevará a cabo la construcción y responderá directamente ante los **COMPRADORES** por las obligaciones de construcción y debida ejecución del **PROYECTO**, y quien autoriza para que dicha instrucción sea incluida en los Contratos de Promesa de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.

2.1.2. **FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Dicha calidad la ostenta **JAVIER GUZMÁN DIAZ.**, antes identificado, quien transferirá el **INMUEBLE** en los términos indicados en el presente contrato. **Se deja constancia que únicamente adquiere dicha calidad en caso de que transfiera el INMUEBLE al FIDEICOMISO en los términos indicados en el presente contrato, por lo anterior, se obliga con la suscripción del presente contrato a aportar el INMUEBLE dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción del mismo.**

2.2. **LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica que administrará en calidad de **FIDUCIARIA** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

2.3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, conformado por: (i) **EL INMUEBLE** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, como más adelante se describe (ii) Los



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. – PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

aportes que realicen los **FIDEICOMITENTES** en desarrollo del presente contrato, así mismo los costos y gastos de la construcción del **PROYECTO**, (iii) Los recursos que entregados por los **COMPRADORES**. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO – FIDUBOGOTA** afecto a la finalidad de este Contrato.

- 2.4. **INMUEBLE.** Será el **INMUEBLE** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, el cual estará destinado al desarrollo del **PROYECTO** y será transferido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE** a título de fiducia mercantil al presente **FIDEICOMISO**, dentro de un término de treinta (30) días, contados a partir de la firma del presente **CONTRATO**.
- 2.5. **COMPRADORES.** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato.
- 2.6. **PROYECTO.** Se denominará de esta manera al proyecto de vivienda de interés social denominado **ALTOS DEL POBLADO**, que será desarrollado sobre el **INMUEBLE**. Este **PROYECTO** estará compuesto por compuesto por tres (3) etapas así:
- ETAPA 1:** Ciento veintiocho (128) apartamentos
ETAPA 2: Noventa y seis (96) apartamentos
ETAPA 3: Ciento veintisiete (127) apartamentos
- 2.7. **TÉRMINO DE CONSTRUCCIÓN:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será de doce (12) meses, para cada etapa y este término comenzará desde la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** inicie las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **COMPRADOR** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.
- 2.8. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**.
- 2.9. **EL FINANCIADOR.** Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuará como obligados solidarios y avalistas del mismo.



- 2.10. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción a los **COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

- 2.11. **BENEFICIARIOS:** para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, serán **BENEFICIARIOS** los **FIDEICOMITENTES** en proporción directa a la participación que cada uno de ellos tiene en el **FIDEICOMISO**.

TERCERA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES.

- 3.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente documento ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 3.2. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **LOS FIDEICOMITENTES**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán modificar el destino de los recursos fideicomitidos.
- 3.3. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.
- 3.4. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES** (i) Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están

dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

- 3.5. **AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.
- 3.6. **PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES** son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de los **FIDEICOMITENTES** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.
- 3.7. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de los **FIDEICOMITENTES** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES** no están pendientes ni existen amenazas algunas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato.
- 3.8. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes.
- 3.9. **IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES** han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas,

contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de los **FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declaran **LOS FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

- 3.10. **CAMBIOS FUNDAMENTALES. LOS FIDEICOMITENTES** se abstendrán de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).
- 3.11. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten por las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y una vez dichas condenas se encuentren en firmas y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.
- 3.12. La **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** tendrán responsabilidad sobre las construcciones y demás obras que se realicen en **EL INMUEBLE**, sobre la estabilidad del **PROYECTO**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole constructiva, siendo estas responsabilidades exclusivas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar, o suspender la construcción del **PROYECTO** le corresponde al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y en relación con ella la **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna.

- 3.13. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a la **FIDUCIARIA** como ante **LOS COMPRADORES**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, como gerente, comercializador y aportante de acuerdo con la Ley debe asumir. De lo anterior, se dejará constancia en los Contratos de Promesas de Compraventas y en las Escritura Públicas mediante las cuales se perfeccione los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante la **FIDUCIARIA** y los **COMPRADORES** por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del presente **CONTRATO**.
- 3.14. Para todos los efectos legales, toda vez que en el presente contrato más de una persona natural o jurídica ostenta la calidad de fideicomitente, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, debido a que es el encargado de impartir las instrucciones relativas al desarrollo del **PROYECTO**, su ejecución y aspectos técnicos que se requieran para ello, en lo no regulado en el presente contrato, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en la **FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL CONTRATO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

- 4.1. **OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO – FIDUBOGOTÁ** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:
- A. Recibir y administrar el **INMUEBLE** junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
 - B. La **FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario el **INMUEBLE** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.
 - C. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:





- a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- D. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- F. Realizar periódicamente los desembolsos para el desarrollo del **PROYECTO**, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- G. Entregar lo que corresponda a la restitución en los términos contemplados en la cláusula 4.12 siguiente y posteriormente entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en el inmueble fideicomitado el **PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros, llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o



beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

PARÁGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SEXTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, reconociendo en todo caso que **LA FIDUCIARIA** no responderá por tales conceptos,, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO NOVENO. Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO**, es **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con cada **COMPRADOR**, sin intervención alguna de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el **FIDEICOMISO**, en su calidad de tradente propietario fiduciario.

PARÁGRAFO DÉCIMO. Que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del



PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social.

- 4.2. **TRANSFERENCIA DE BIENES AL FIDEICOMISO Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** EL INMUEBLE identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **350-94205** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, lo transferirá el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente contrato **siempre y cuando se allegue el estudio de títulos, en el que conste concepto favorable respecto del INMUEBLE.**
- 4.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** transferirá al **FIDEICOMISO** la suma de Un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000) dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO. VALOR DEL INMUEBLE. EL INMUEBLE se aportara al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por un valor de **CINCO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.000.000.000.00).**

- 4.4. **SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN.** LOS **FIDEICOMITENTES** declaran que el bien inmueble que será transferido al patrimonio autónomo para desarrollo del **PROYECTO**, se encuentra libre de limitaciones al dominio salvo lo regulado en el parágrafo siguiente; y se comprometen en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en las Promesas de Compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en nombre propio y en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES** saldrán al saneamiento respecto del **INMUEBLE** sobre el que se desarrollará el **PROYECTO** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento respecto de las unidades resultantes del mismo.

PARÁGRAFO: En la anotación No. 1 del certificado de tradición del **INMUEBLE**, se encuentra registrada una servidumbre de agua constituida por Alejandro Díaz rubio a favor de Francisco González Torres, por medio de la escritura pública No. 232 el 8 de febrero de 1947 de la Notaria 1 de Ibagué. A su vez en la misma anotación existe registrada una servidumbre de agua constituida por Alejandro Díaz rubio a favor de Aguas de Combeima Ltda, por medio de la escritura pública No. 1061 el 19 de julio de 1963 de la Notaria 2 de Ibagué.



En la anotación No. 2 del certificado de tradición del **INMUEBLE**, se encuentra registrada una servidumbre de agua constituida por Francisco González Torres a favor de Benjamín Rocha, por medio de la escritura pública No. 269 del 17 de marzo de 1948 de la Notaria 1 de Ibagué.

Al respecto **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que las servidumbres anteriores no afectan la ejecución del objeto del presente contrato, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que las mismas no afectan de manera alguna el desarrollo del **PROYECTO**, en todo caso de obligan responder por cualquier situación derivada de ello.

- 4.5. **ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de los bienes, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.
- 4.6. **COMODATO. LA FIDUCIARIA** con la celebración del presente contrato entrega a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en comodato a título precario el inmueble fideicomitado. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrán respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hagan para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitado.

PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, sin embargo, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el comodato en cualquier tiempo avisando por escrito a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con ocho (8) días calendario de anticipación, fecha en la cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá restituir los **INMUEBLES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ceder el contrato de comodato.

- 4.7. La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva este suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o contador de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 4.8. **VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**





Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, la legalización de los anticipos de las cuales informarán mensualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal o contador, el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si **LA FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberán tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberá colaborar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO**, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO: El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

4.9. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

4.10. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar, los recursos a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:

- 4.10.1. Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación



- y ejecución del **PROYECTO**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.
- 4.10.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.
- 4.10.3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, conforme lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.
- 4.11. **PRELACIÓN DE PAGOS.** Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:
- 4.11.1. **COMISIONES de LA FIDUCIARIA.**
- 4.11.2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.
- 4.11.3. Restitución por el aporte del **INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.
- 4.11.4. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.
- 4.11.5. Desistimiento de ventas a los **COMPRADORES**.
- 4.11.6. **BENEFICIOS y UTILIDADES** del **PROYECTO** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 4.12. **RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.**

FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO. A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación.

- 4.12.1. **RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**
La restitución del aporte efectuado por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** corresponde al valor del aporte del **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará, de la siguiente manera:
- I. Por el valor de **cuatrocientos cuarenta y ocho millones de pesos (\$448.000.000)**, se restituirá con **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, del **PROYECTO ALTOS DEL POBLADO**, inmuebles que serán entregados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en obra gris, con un área construida aproximada de cincuenta y cuatro metros cuadrados (54 m²) y de cincuenta y ocho metros cuadrados (58 m²), con un precio por cada unidad inmobiliaria de **ciento doce millones de pesos moneda corriente (\$ 112.000.000)**, siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** desarrolle el **PROYECTO**.



1. APARTAMENTO 1506 TORRE 3 ubicados en el piso quince (15), cuya descripción es: Apartamento en obra gris, con un área construida de cincuenta y cuatro (54) M2 aproximadamente, consta de una (1) alcoba principal con baño privado, una habitación auxiliar con espacio para closet, sala comedor con balcón, cocina, zona de ropas., (descripción y linderos generales se describirán en la escritura pública de compraventa).
 2. APARTAMENTO 1406 TORRE 3 ubicados en el piso catorce (14) cuya descripción es: Apartamento en obra gris, con un área construida de cincuenta y cuatro (54) M2 aproximadamente, consta de una (1) alcoba principal con baño privado, una habitación auxiliar con espacio para closet, sala comedor con balcón, cocina, zona de ropas., (descripción y linderos generales se describirán en la escritura pública de compraventa).
 3. APARTAMENTO 1307 TORRE 3 ubicados en el piso trece (13) cuya descripción es: Apartamento en obra gris, con un área construida de cincuenta y ocho (58) M2 aproximadamente, consta de una (1) alcoba principal con baño privado, dos (2) habitaciones auxiliares con espacio para closet, sala comedor con balcón, cocina, zona de ropas., (descripción y linderos generales se describirán en la escritura pública de compraventa).
 4. APARTAMENTO 1306 TORRE 3 ubicados en el piso trece (13) cuya descripción es: Apartamento en obra gris, con un área construida de cincuenta y cuatro (54) M2 aproximadamente, consta de una (1) alcoba principal con baño privado, una habitación auxiliar con espacio para closet, sala comedor con balcón, cocina, zona de ropas., (descripción y linderos generales se describirán en la escritura pública de compraventa).
- II. El saldo restante será girado a título de restitución siempre y cuando existan recursos en el **FIDEICOMISO** y el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita, mediando para el efecto la instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**:
1. La suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 600.000.000)**, el día primero (01) de julio de dos mil veintiuno (2021)
 2. La suma de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.000.000.000)**, el día veintiocho (28) de enero de dos mil veintidós (2022).
 3. La suma de **MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.500.000.000)**, el día nueve (9) de junio de dos mil veintidós (2022).
 4. La suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$ 452.000.000)**, el día catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

PARÁGRAFO: En caso de fallecimiento del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el bien o recursos objeto de restitución quedarán congelados, es decir no se podrán disponer, hasta tanto se lleve a cabo el respectivo proceso de sucesión y sean asignados a los herederos que correspondan.

4.12.2. UTILIDADES. LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**.

QUINTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.

5.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

- 5.1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.
- 5.1.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.
- 5.1.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos diez (10) días hábiles de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, y en todo caso, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
- 5.1.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**, situación que **LA FIDUCIARIA** deberá informar mediante comunicación formal en un término no superior a dos (2) días hábiles al **FINANCIADOR**.
- 5.1.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.
- 5.1.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDEICOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.



5.1.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA** el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera. En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

5.1.8. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá expresamente prohibido recibir directamente los recursos de los **COMPRADORES** relacionadas con la adquisición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Estos recursos deberán ser consignados en la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.1.9. **OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; así mismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**.

5.2. **OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR.**

5.2.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- 2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
- 3) Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
- 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- 5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- 6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA**

FIDUCIARIA y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- 7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
- 8) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos, acordados previamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 10) Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
- 11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
- 13) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.
- 14) Pedir autorización a **EL FINANCIADOR** para la solicitud de créditos a largo plazo.

5.2.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

5.2.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra a la **FIDUCIARIA** y a **EL FINANCIADOR**.

5.2.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

5.2.5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se le solicite.

5.2.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los **COMPRADORES** que adquieren las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, debiendo solicitar la correspondiente información al operador de datos o información, estudiar los estados financieros de los **COMPRADORES** y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras



diligencias que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** considere necesarias para este fin.

- 5.2.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.2.8. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.
- 5.2.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.
- 5.2.10. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.2.11. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.
- 5.2.12. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.
- 5.2.13. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a ejercer por sí o por interpuesta persona la Administración Provisional del **PROYECTO** en los términos de la Ley 675 de 2.001.
- 5.2.14. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá directamente las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberán remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando ésta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y deben contar con la previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, e incluir unas cláusulas que indiquen que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, otra que haga referencia al saneamiento a cargo del **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** respecto del **INMUEBLE** donde se desarrolla el **PROYECTO**

y a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostentan la calidad de enajenadores de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

- 5.2.15. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá directamente y en nombre y por cuenta del **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** junto con **LA FIDUCIARIA**, las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** respecto del **INMUEBLE** donde se desarrolla el **PROYECTO** y a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostentan la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma
- 5.2.16. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: *"Facturación por mandato de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando como Vocera del **FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO - FIDUBOGOTÁ S.A.** identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario"*.
- 5.2.17. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a transferir los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.2.18. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a mantener a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 5.2.19. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la

Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

5.2.20. En relación con el impuesto de delineación urbana, en el caso que aplique, el mismo estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.2.21. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.

5.2.22. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación de los **COMPRADORES** por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de éste tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, la **FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente, los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. – PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

- 5.2.23. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior en consideración a que los **FIDEICOMITENTES** no pueden recibir directamente los recursos de los **COMPRADORES**, ni a través de sus representantes o agentes.
- 5.2.24. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
- 5.2.25. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se compromete al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
- 5.2.26. Se entenderán como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscribirán con los **COMPRADORES**.
- 5.2.27. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique.
- 5.2.28. **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan a **LA FIDUCIARIA** para efectuar el pago de la retención en la fuente causado por las utilidades del **PROYECTO**, en la medida en que éstas se vayan liquidando (si es del caso) con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita; en caso contrario, serán **LOS FIDEICOMITENTES** quien se obliga a transferir dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud de los mismos.
- 5.2.29. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.
- 5.2.30. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar una certificación *semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.* En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será cláusula de

terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula 9.3.5 siguiente.

- 5.2.31. Entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, Entes de Control o Revisoría Fiscal de la **FIDUCIARIA** de ser el caso, la información que soporte los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTONOMO** en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.
- 5.2.32. Teniendo en cuenta la regulación establecida en la Circular Básica Contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que, de no cumplir con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del **PROYECTO** dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, la **FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación. Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, estos contendrán una nota que dé constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 9.3.5 siguiente.
- 5.2.33. Abstenerse de colocar el nombre de **LA FIDUCIARIA**, su logo y demás enseñas en la publicidad del **PROYECTO**, salvo autorización expresa dada para el efecto por **LA FIDUCIARIA**. En este caso será obligación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** observar las directrices que le fije **LA FIDUCIARIA** en relación con la publicidad del **PROYECTO**. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 6 del presente Contrato.
- 5.2.34. En los términos de la Ley 1796 de 2.016, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá todas las obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019.

5.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

- 5.3.1. **DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.



5.3.2. La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizarán directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

5.4.1. Mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido.

5.4.2. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollen el **PROYECTO**.

5.4.3. Suscribir las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para cumplir con la obligación de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno.

5.4.4. Recibir con el debido control, los recursos líquidos provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.4.5. Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autorizan de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso, el monto de éstos depósitos podrá exceder el 10% del valor de los activos del respectivo fondo de inversión Colectiva.

5.4.6. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

5.4.7. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de la tradición, en su calidad de Tradente y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** este último comparecerá directamente para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten, y para efectos de

cumplir con las obligaciones de saneamiento respecto del lote donde se desarrollará el **PROYECTO** comparecerá en nombre propio. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del **INMUEBLE** donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostentan la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta.

- 5.4.8. Realizar los desembolsos a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o contador de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Estos costos los registrará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como un crédito a cuentas por pagar por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán reportar mensualmente a través del Anexo No. 7, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el *Representante Legal y el Revisor Fiscal o contador de* **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.9. Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de obligados solidarios del crédito otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**, si así lo han definido contractualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **FINANCIADOR**.
- 5.4.10. Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO – FIDUBOGOTÁ**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**.

- 5.4.11. **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.12. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente contrato, instruye a la **FIDUCIARIA** para remitir copia de los informes de gestión cada mes calendario al **FINANCIADOR**.
- 5.4.13. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 5.4.14. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
- 5.4.15. Solicitar, a instancias de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
- 5.4.16. Mantener los bienes objeto del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.4.17. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES** releva a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados a **LOS FIDEICOMITENTES** de dicha situación y desplegarán toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 5.4.18. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 5.4.19. Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 5.4.20. Facilitar a **LOS FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información.
- 5.4.21. Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.



- 5.4.22. **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.4.23. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.4.24. Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.25. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 5.4.26. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 5.4.27. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 5.4.28. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **LOS FIDEICOMITENTES** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.
- 5.4.29. En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La restitución del aporte a favor del **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**. 4.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 5.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO** 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren a **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 5.4.30. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, esta



se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

- 5.4.31. Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los **COMPRADORES** del **PROYECTO**, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.
- 5.4.32. La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.
- 5.4.33. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **COMPRADORES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
- 5.4.34. Aplicar, en la distribución de utilidades, lo establecido en el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de un Proyecto de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con lo previsto en los Literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.
- 5.4.35. Expedir certificación suscrita por el Representante Legal de LA FIDUCIARIA, en la cual, conste que los predios fueron aportados para el desarrollo de un PROYECTO de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.
- 5.4.36. Expedir certificación del Contador Público y/o Revisor Fiscal de LA FIDUCIARIA, en la que conste el valor de las utilidades obtenidas, por concepto de la enajenación del PROYECTO de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

- 5.5.1. El **FIDEICOMISO** y en subsidio **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contribuirán al pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA**, se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.5.2. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 5.5.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informarán a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite



de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectúen directamente **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

- 5.5.4. Así mismo, manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES** que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 5.5.5. Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.
- 5.5.6. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 5.5.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como Vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.



- 5.5.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.

SEXTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

- 6.1. **DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.** Son derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**, además de los consagrados en la ley los siguientes:

- 6.1.1. Que se realice por parte de **LA FIDUCIARIA**, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.
- 6.1.2. Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
- 6.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

SÉPTIMA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

- 7.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

- 7.1.1. Una comisión equivalente al cero punto tres (0.25%) del valor total de las ventas del **PROYECTO**, que se estiman en **\$ 44.036.525,299 CUARENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS** esto es, la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS (\$110.091.314)** dividida en **TREINTA Y SEIS MESES (36)** meses por valor de **TRES MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y TRES PESOS (\$3.058.093)** pagaderas mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del presente Contrato hasta el inicio de la liquidación del mismo. Esta comisión incluye la realización de hasta cincuenta (50) giros, a partir del cincuenta y uno (51) se cobrará por cada giro la suma de veintiocho mil pesos moneda corriente (\$28.000).
- 7.1.2. Por cada elaboración de un Otrosí al presente Contrato la suma equivalente a cero puntos cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.
- 7.1.3. Una **COMISIÓN** de un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses.

7.1.4. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.1. se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será pagada directamente por **EL FIDEICOMISO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes y en caso de que no existan recursos en el **FIDEICOMISO**, será pagada directamente por **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S.**, quien la pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.4. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La **COMISIÓN** mencionada en la presente cláusula será descontada de los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO. La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual se descontará del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO CUARTO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente Contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S.** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

OCTAVA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO. Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del **PROYECTO**, los honorarios y demás gastos que se causen, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.

8.1. Descontar la remuneración pactada de los activos del **FIDEICOMISO** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en el mes siguiente al que se cause. En este evento deberá entregar a **LOS FIDEICOMITENTES**, los soportes contables y tributarios que se deriven del pago hecho de esta manera.

8.2. Solicitar a **AL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo



- de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.
- 8.3. En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las **COMISIONES**, descontarlos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - 8.4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
 - 8.5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, éstos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quienes lo pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

- 9.1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
- 9.2. **DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de duración **TREINTA Y SEIS (36) meses** contados desde la fecha de firma del presente documento. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo



9.3. **TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:

- 9.3.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 9.3.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
- 9.3.3. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
- 9.3.4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias.
- 9.3.5. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - a. Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 5.5.6 del presente Contrato.
 - b. Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación contenida en la cláusula vigésima del presente Contrato.
 - c. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - d. Por inclusión de **LOS FIDEICOMITENTES** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de terminación anticipada o de mutuo acuerdo, se requerirá la autorización previa del **FINANCIADOR**.

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

- 10.1. La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, tendrá una duración máxima de tres (3) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.



- 10.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán, dentro de los sesenta (60) días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.
- 10.3. La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas.
- 10.4. Si **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acude para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, éstos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, con la firma del presente Contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** otorga un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitados, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO CUARTO. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de **EL INMUEBLE** que haya sido transferidos al presente **PATRIMONIO**



AUTÓNOMO. Mientras **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no haya cumplido ésta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

DÉCIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por **LOS FIDEICOMITENTES** que **LA FIDUCIARIA** no es comercializador, gerente, veedor, interventor, constructor ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** denominado **ALTOS DEL POBLADO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compra-venta de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia serán asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y los gastos generados por la tradición jurídica del bien al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES**, así: El 100% de los derechos notariales ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, serán asumidos en proporciones iguales por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el 100% de los derechos e impuestos de beneficencia, anotación y registro, así como cualquier otro gasto o impuesto que genere el perfeccionamiento del contrato o su inscripción serán asumidos en su totalidad por el fideicomitente constructor, estos gastos se entenderán como costos del **PROYECTO**.

DECIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y



eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES**, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR o de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, deberán contar con la previa aprobación de éste.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **COMPRADORES**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA** por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sea el **FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIO** quien pretenda ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberá cumplir el siguiente requisito:

Allegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, el cual deberá contener esta información: (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que el valor de la negociación es real, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la **FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan, la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. LOS FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada les permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones





judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.

- 17.1. **VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS (\$110.091.314 M/CTE)**
- 17.2. **IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

- 18.1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

Dirección: Tv 96 No. 69 A 70 Cs 39

Municipio: Bogotá D.C.

Correo electrónico: oscarperalta@formaeimagen.com / gerencia@grupoconstructor.com

Teléfono: 3213549381/ 321 4628204

FIDEICOMITENTE APORTANTE:

Dirección: Carrera 8 sur Calle 120 Urbanización San Francisco de Aparco, Local 07 – Oficina DELAGRO S.A.S

Municipio: Ibagué - Tolima

Teléfono: 3187347432

Correo electrónico: javier.guzman@delagro.net

LA FIDUCIARIA:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso, Bogotá D.C.

Teléfono: 348 - 5400

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.



De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederé a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

18.2. **DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN. EL FIDEICOMITENTE o quien represente su derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información", y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el "operador de base de datos", por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso que el término antes mencionado se cumpla sin llegar a ningún acuerdo las partes podrán acudir a la jurisdicción ordinaria.



VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

VIGÉSIMA CUARTA. GESTIÓN DE RIESGOS. **LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

VIGÉSIMA QUINTA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

VIGÉSIMA SEXTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en tres (3) ejemplares, el Ocho (8) de Junio de Dos mil Veintiuno (2021)

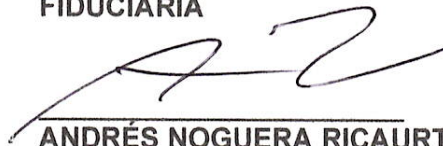
FIDEICOMITENTES



OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON
Representante Legal

FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S

FIDUCIARIA



ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



JAVIER GUZMÁN DÍAZ
C.C.14.217.811.

Elaboró: JIO



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber, por una parte (i) **OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.811.534, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de accionista único del veinte (20) de octubre de dos mil once (2011), inscrita el veinte (20) de octubre de dos mil once (2011) bajo el número 01521903 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá identificada con NIT. No. 900.479.873-4, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**, y de otra parte (ii) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN -PREVENTAS-**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que el **FIDEICOMITENTE** está interesado en desarrollar un **PROYECTO** denominado **ALTOS DEL POBLADO** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y ficha catastral No. 01-13-0033-0001-000 ubicado en el predio urbano Manzana F, Urbanización Berlín de la ciudad de Ibagué, en adelante **EL INMUEBLE**, cuyo Folio de matrícula inmobiliaria se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3**.

Este proyecto estará compuesto por trescientos cincuenta y un (351) apartamentos, divididos en tres (03) **ETAPAS** que se desarrollaran cada una de manera independiente, así:

- ETAPA I:** Conformada por ciento veintiocho (128) apartamentos.
- ETAPA II:** Conformada por noventa y seis (96) apartamentos.
- ETAPA III:** Conformada por ciento veintisiete (127) apartamentos

Para la activación de la **ETAPA II** y **ETAPA III**, el **FIDEICOMITENTE** deberá radicar solicitud a la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción total del **PROYECTO** será de treinta y seis (36) meses y el de cada **ETAPA** será de doce (12) meses contados a partir de la obtención del punto de equilibrio y las demás condiciones de giro para cada **ETAPA** del proyecto de manera independiente.

SEGUNDA: Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CARTAS DE INSTRUCCIONES** correspondientes al cincuenta por ciento (50%) de cada una de las **ETAPAS** del **PROYECTO** de manera independiente de la siguiente manera:

- ETAPA I:** Cuando se reciban **SESENTA Y CUATRO (64) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
- ETAPA II:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
- ETAPA III:** Cuando se reciban **SESENTA Y CUATRO (64) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**

Las **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio y de cumplirse los requisitos establecidos en el Capítulo II del presente Contrato, **EL FIDEICOMISO** recibirá los dineros con el fin de desarrollar el **PROYECTO**.

CUARTA: Que el punto de equilibrio fue establecido por el **FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por el **FIDEICOMITENTE**.

QUINTA: El desarrollo del **PROYECTO** se adelantará sobre el **INMUEBLE**, cuyo propietario es el señor **JAVIER GUZMAN DIAZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 14.217.811, quien mediante documento privado de fecha 11 de abril de 2018, autorizó al fideicomitente para celebrar el presente contrato de preventa. **Anexo No. 4**

SEXTO: Que para la entrega de los recursos al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE** deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en el Capítulo II del presente contrato.

SÉPTIMA: Que **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **FIDEICOMISO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

OCTAVA: Que el **FIDEICOMITENTE** podrá solicitar crédito a una entidad bancaria, para el desarrollo del **PROYECTO**.

NOVENA: Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO** será un Proyecto de Vivienda Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **FIDEICOMISO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

GENERALIDADES DEL CONTRATO ÍNDICE

- 0.1. DEFINICIONES
- 0.2. INTERPRETACION

CAPITULO I

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ
S.A.

MANIFESTACION DE LAS PARTES

CAPITULO II OBJETO DEL CONTRATO

CAPITULO III LAS PARTES

CAPITULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

CAPITULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

CAPITULO VI PENA POR RETIRO Y CESIÓN

CAPITULO VII COSTOS Y GASTOS

CAPITULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

CAPÍTULO IX LIQUIDACIÓN

CAPITULO X NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPITULO XI CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

CAPITULO XII ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPITULO XIII IMPUESTO DE TIMBRE

CAPITULO XIV VALOR DEL CONTRATO

CAPITULO XV MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPITULO XVI CESIÓN DEL CONTRATO

CAPITULO XVII CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO XVIII

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ
S.A.

GESTIÓN DE RIESGOS

CAPITULO XIX

LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPITULO XX

PERFECCIONAMIENTO

0.1. **DEFINICIONES:** Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
3. **ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO ALTOS DEL POBLADO**, que será desarrollado por el **FIDEICOMITENTE** y se adelantará sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por trescientos cincuenta y un (351) apartamentos, divididos en tres (3) **ETAPAS** que se desarrollaran cada una de manera independiente, así:

ETAPA I: Conformada por ciento veintiocho (128) apartamentos.

ETAPA II: Conformada por noventa y seis (96) apartamentos.

ETAPA III: Conformada por ciento veintisiete (127) apartamentos.

5. **CARTA DE INSTRUCCIONES:** Es el documento suscrito por el **FIDEICOMITENTE** y cada uno de los **ENCARGANTES**, el cual contiene las condiciones que se establecen en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión. La minuta de Carta de Instrucciones se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 5**.

0.2. **INTERPRETACIÓN:** Para los fines de este contrato los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del presente contrato. Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente contrato se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos. Los plazos en días que no se califiquen expresamente, se entenderán como días hábiles.

CAPITULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ
S.A.

1.2. El **FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el Proyecto de Construcción.

1.3. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica llegue a ostentar la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en la **FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CAPÍTULO II OBJETO DEL CONTRATO

2.1. **OBJETO DEL CONTRATO.** El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO - PREVENTAS-** tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberá suscribir contratos de encargo fiduciario individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el Numeral 3 de la Cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de las unidades del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del proyecto hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando se hayan recibido las **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** correspondientes al cincuenta por ciento (50%) de cada una de las **ETAPAS** de manera independiente así:
 - **ETAPA I:** Cuando se reciban **SESENTA Y CUATRO (64) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
 - **ETAPA II:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
 - **ETAPA III:** Cuando se reciban **SESENTA Y CUATRO (64) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**

Las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ
S.A.

4. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra del **FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.
5. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que sobre el **INMUEBLE** identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y ficha catastral No. 01-13-0033-0001-000 ubicado en el predio urbano Manzana F, Urbanización Berlín en de la Ciudad de Ibagué, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, la correspondiente certificación contable de cierre financiero suscrito por contador público y/o revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE**, para cada una de las etapas del presente **PROYECTO**.
7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, **LA FIDUCIARIA** restituirá a los **ENCARGANTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3 del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiese efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO TERCERO. **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO CUARTO. No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** suscritas por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ
S.A.

y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO QUINTO. Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO**, será un Proyecto de Vivienda de Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **FIDEICOMISO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

CAPÍTULO III LAS PARTES

- 3.1. **EL FIDEICOMITENTE:** **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**
3.2. **LA FIDUCIARIA:** **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CAPÍTULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE. Son derechos del **FIDEICOMITENTE**:

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en el presente Contrato y en la Ley.
2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en el presente Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.
4. Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación del presente Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del mismo y a la restitución de los bienes fideicomitados conforme a lo establecido en el presente Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE. Son obligaciones del **FIDEICOMITENTE** las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Radicar en las oficinas de **LA FIDUCIARIA** las comunicaciones escritas para activar las **ETAPAS** siguientes del **PROYECTO**.
3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** el original de la **CARTA DE INSTRUCCIONES** debidamente suscrita por cada **ENCARGANTE** y en el evento que la vinculación no se efectúe a través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, el **FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo por parte de **LA FIDUCIARIA** de los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE**.
5. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las



mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.

6. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** que cada uno de los **ENCARGANTES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre.
7. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el evento en que se realicen modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN -PREVENTAS-** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
8. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
9. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
10. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
11. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
12. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
13. Pagar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
14. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
15. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
16. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
17. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por el **FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

18. Instruir a **LA FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **ENCARGANTES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de 2009 de la Superintendencia Financiera.

4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA** las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
3. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** ha hecho entrega del reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.
4. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** por cada **ETAPA**, al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en el Capítulo II del presente Contrato.
5. Entregar al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en las respectivas **CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
6. Entregar al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales y de los cuales no se haya formalizado el proceso de vinculación. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
7. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3 del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ
S.A.**

lugar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos se entregarán mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.

8. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con el **FIDEICOMITENTE**.
9. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
10. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
11. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
12. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
13. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
14. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** acepta con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
16. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
17. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
18. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La responsabilidad que adquiere **LA FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. **LA FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquiera **EL FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en el acuerdo de separación o Promesa de Compraventa que tenga que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES**. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el Contrato. Por lo tanto, es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto del presente Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 5** del presente Contrato.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

5.1. LA FIDUCIARIA administrará los recursos efectivamente consignados por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, a órdenes de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir contratos de encargo fiduciario individuales.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo fiduciario individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del **ENCARGANTE** no se efectúe a través de las Oficinas del Banco de Bogotá, **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo por parte de **LA FIDUCIARIA** de los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los **ENCARGANTES** a través de la **CARTA DE INSTRUCCIÓN** autorizan a **LA FIDUCIARIA** a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**. En caso que se dé el cumplimiento de las



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

condiciones señaladas en la cláusula 2.1 del presente contrato, los rendimientos generados no harán parte del precio de los inmuebles que pretenden adquirir los **ENGARGANTES**.

LA **FIDUCIARIA** entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

CAPÍTULO VI PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que se produzca el retiro del negocio del **ENCARGANTE**, la **FIDUCIARIA** está autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al **diez por ciento (10%) del valor del inmueble**, a título de pena, siempre y cuando el retiro se produzca antes de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** constituido para el desarrollo del **PROYECTO**. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los diez (15) días siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE** en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA**.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio; b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en las **CARTA DE INSTRUCCIONES** firmada por el **ENCARGANTE**; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1. de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por el **FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**; e) Si no cumpliera, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o el **FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por el **FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA** en la que da cuenta del retiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de que el retiro del **ENCARGANTE**, en las condiciones y términos establecidos en este documento, se produzca después de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** y hasta antes de la fecha programada para la firma del contrato de promesa de compraventa, las partes acuerdan que dicho retiro se tendrá como un incumplimiento del **ENCARGANTE** caso en el cual el **FIDEICOMITENTE** podrá hacer efectiva una pena correspondiente a la suma equivalente al **diez por ciento (10%) del valor del inmueble o el valor total consignado a la fecha del retiro**, a título de pena, para lo cual la **FIDUCIARIA** una vez notificado dicho incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** efectuará el pago únicamente de las sumas depositadas dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación.

CAPÍTULO VII COSTOS Y GASTOS

7.1. **COSTOS Y GASTOS.** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y pagos necesarios para el

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

Se considerará como gastos del **ENCARGO FIDUCIARIO**, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **ENCARGO FIDUCIARIO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera cualquier entidad administrativa o judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO**.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. **LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARAGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMITENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en cualquier momento por la **FIDUCIARIA**, en el evento en que el **FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA. **LA FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN**:

1. Una **COMISIÓN** fija mensual de uno punto cinco (1,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ
S.A.

2. Una **COMISIÓN** de cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente Contrato, por solicitud del **FIDEICOMITENTE**.
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por un (1) mes.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral primero se causará, liquidará y cobrará mensualmente y la **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral Tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO. **LA FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada, y los costos indicados en el presente Capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1. DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de doce (12) meses, para la **ETAPA I**, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión **FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

La **ETAPA II**, tendrá un término de duración de doce (12) meses contados a partir de la fecha de la comunicación escrita radicada en la **FIDUCIARIA** por parte del **FIDEICOMITENTE** donde se indique la fecha de inicio de la **ETAPA II**, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si el **FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión **FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

La **ETAPA III**, tendrá un término de duración de doce (12) meses contados a partir de la fecha de la comunicación escrita radicada en la **FIDUCIARIA** por parte del **FIDEICOMITENTE** donde se indique la fecha de inicio de la **ETAPA III**, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si el **FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión **FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los **ENCARGANTES**.

8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN. Este Contrato terminará por:

1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
3. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **ENCARGANTES** del Proyecto de Construcción.
4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los **ENCARGANTES** de unidades inmobiliarias.
5. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
6. Podrá darse por terminado el presente Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 14.1. del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
 - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el Numeral 16 de la Cláusula 4.2. correspondiente a las **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE**.
 - Cuando no se dé el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Cuando **EL FIDEICOMITENTE** realice modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**.
 - Por inclusión del **FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberá pagar a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERÉS

9.1. CONFLICTOS DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del Artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

CAPÍTULO X GESTIÓN DE RIESGOS

10.1. GESTIÓN DE RIESGOS. **LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Ocurre la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del mismo. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula 8.2. del Capítulo VIII, se procederá a la liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO** en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a **LA FIDUCIARIA** por concepto de **COMISIÓN**. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO** si se cumple el requisito establecido en el Capítulo Segundo del presente Contrato, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3 del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con el presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los gastos pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

12.1. NOTIFICACIONES. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

EL FIDEICOMITENTE: FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.
Dirección: Carrera 14 No. 94A-24 Ofc. 308, Bogotá- Centro Comercial Acqua Oficina
604 Ibagué
Teléfono: 2751011-3213549381
Correo: oscarperalta@formaeimagen.com

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ
S.A.

LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3, Bogotá D.C.
Teléfono: 3485400.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como la rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **ENCARGO FIDUCIARIO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, me permito manifestar que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederé a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

12.2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CAPÍTULO XIII CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

13.1. EL FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFI - que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFI, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - CIFI y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XIV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

14.1. EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo -SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPÍTULO XV IMPUESTO DE TIMBRE

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.- FORMA GRUPO CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ
S.A.

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, se fijó en cero la tarifa del impuesto de timbre, por tanto, no hay lugar a su causación.

CAPÍTULO XVI VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO. El valor del presente Contrato es la **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO XVII MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**. Se requiere la autorización previa y por escrito de los **ENCARGANTES** cuando las eventuales modificaciones financieras y técnicas impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción del **PROYECTO**.

CAPÍTULO XVIII CESIÓN DEL CONTRATO

18.1. CESIÓN. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **ENCARGANTES**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

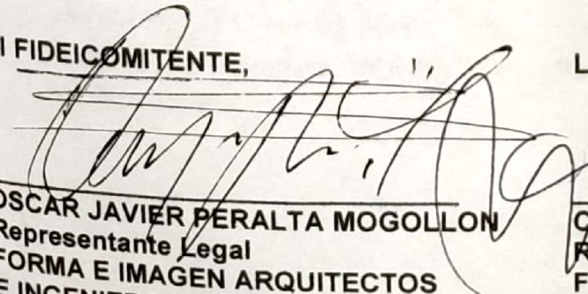
CAPÍTULO XX PERFECCIONAMIENTO

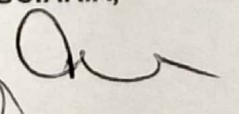
20.1. PERFECCIONAMIENTO. El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los veintiocho (28) días del mes de Mayo del año dos mil dos mil novecientos dieciocho (2018).

El FIDEICOMITENTE,

La FIDUCIARIA,


OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON
Representante Legal
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS
E INGENIEROS S.A.S.


CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Elaboró: CFL

Señor:

JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

E. S. D.

Ref. **PROCESO DECLARATIVO.**

RADICACION No 730014003008-2022-00590-00.

DEMANDANTE: MARIA PAULA CIFUENTES CARDOZO.

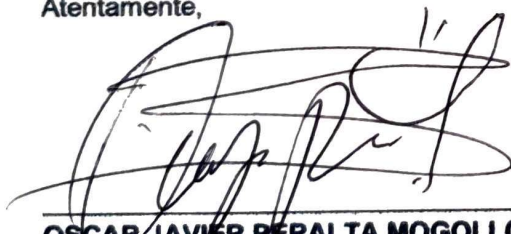
**DEMANDADO: FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y
PATRIMONIO AUTONOMO ALTOS DEL POBLADO, cuya vocera es la FIDUCIARIA
BOGOTA.**

Asunto: **OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL.**

OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON, identificado con la cedula de ciudadanía No 80'811.534 de Bogotá, como Representante legal de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit. 900.479.873-4, confiero Poder Especial, Amplio y Suficiente a **DIANA CAROLINA ZABALA PORTELA**, identificado con cédula de ciudadanía No 1.110'442.792 de Ibagué, Abogada en ejercicio y Portadora de la Tarjeta Profesional No 194.108 del C. S. de la Judicatura, con correo electrónico: zabalaportelajuridicos@gmail.com, según Registro Nacional de Abogados, para que nos represente y actúe en nuestro nombre, conteste la Demanda, proponga excepciones previas y de mérito o de fondo, recurra providencias, presente tachas de falsedad e incidentes de nulidad y en general todo a lo que haya lugar, en nuestro beneficio y en defensa de nuestros derechos e intereses, dentro del proceso de la referencia.

Nuestro apoderado queda facultado para recibir, transigir y conciliar judicial y extrajudicialmente, sustituir, desistir, renunciar y reasumir el presente poder, tramitar, interponer los recursos legales e interponer las acciones constitucionales a las que haya lugar, y las demás, conforme a los hechos que le he confiado y de acuerdo al artículo 77 de Código General del Proceso.

Atentamente,



OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON

C.C. No 80'811.534 de Bogotá.

Representante legal

FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.

Acepto,



DIANA CAROLINA ZABALA PORTELA

C.C. No 1.110'442.792 de Ibagué.

T.P. No 194.108 del C. S. de la Judicatura.

NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE IBAGUÉ

PRESENTACION PERSONAL

El anterior escrito fue presentado personalmente ante la Notaría Cuarta del círculo de Ibagué por:

PERALTA MOGOLLON OSCAR JAVIER

Identificado (a) con C.C. No. 80811534

Dirigido a: JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE
IBAGUÉ
Ibagué, 2023-09-13 13:58:31

X

NOTARIA 4 DEL CÍRCULO DE IBAGUÉ

El compareciente

5433-742936d4

TERESA PAVA SANTOS
NOTARIA 4 DEL CÍRCULO DE IBAGUÉ



Documento: jqnkk

www.notariadigital.com



Índice Derecho

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de septiembre de 2023 Hora: 09:54:05

Recibo No. BA23046186

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23046186CF1C1

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S
Sigla: FORMA GRUPO CONSTRUCTOR
Nit: 900479873 4
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02152130
Fecha de matrícula: 20 de octubre de 2011
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2022.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Tv 96 No. 69 A 70 Cs 39
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: formaeimagenarquitectoseing@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3213549381
Teléfono comercial 2: 3214628204
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Tv 96 No. 69 A 70 Cs 39
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: oscarperalta@formaeimagen.com
Teléfono para notificación 1: 3213549381
Teléfono para notificación 2: 3214628204
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de septiembre de 2023 Hora: 09:54:05

Recibo No. BA23046186

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23046186CF1C1

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

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 20 de octubre de 2011 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 20 de octubre de 2011, con el No. 01521903 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S.

REFORMAS ESPECIALES

Se aclara que por Acta No. 001 de Asamblea de Accionistas del 5 de enero de 2018, inscrita 12 de enero de 2018 bajo el número R0151337 02295541 del libro IX, la sociedad cambio su nombre de: FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S por el de: FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S. y sigla: FORMA GRUPO CONSTRUCTOR.

Por Acta No. 001 del 5 de enero de 2018 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de enero de 2018, con el No. 02295541 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S a FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Objeto Social: La sociedad tendrá como objeto principal la gestión, ejecución y/o construcción de obras civiles; la realización de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de septiembre de 2023 Hora: 09:54:05

Recibo No. BA23046186

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23046186CF1C1

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

diseños arquitectónicos en cualquier escala; la interventoría de obras; el desarrollo de la logística, la publicidad y el marketing de cualquier proyecto en diseño arquitectónico, industrial y/o de interiores. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$15.000.000.000,00
No. de acciones : 1.500.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$200.000.000,00
No. de acciones : 20.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$200.000.000,00
No. de acciones : 20.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Representación Legal: Radica en el presidente y el vicepresidente de la sociedad. La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de personas naturales o jurídicas, accionistas de la sociedad, los cuales serán designados para un término indefinido por la asamblea general de accionistas.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de septiembre de 2023 Hora: 09:54:05

Recibo No. BA23046186

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23046186CF1C1

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

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el presidente y el vicepresidente, quien limitará los actos que celebre a lo previamente aprobado por la junta directiva sujeto a lo dispuesto por los presentes estatutos. Por lo tanto, se entenderá que la representación legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. La representación legal se entenderá investida de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le está prohibido a la representación legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Mediante Documento Privado No. del 20 de octubre de 2011, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de octubre de 2011 con el No. 01521903 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente	Oscar Javier Peralta Mogollon	C.C. No. 000000080811534
Vicepresidente	Oscar Javier Peralta Mogollon	C.C. No. 000000080811534

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de septiembre de 2023 Hora: 09:54:05

Recibo No. BA23046186

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23046186CF1C1

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

JUNTA DIRECTIVA

Mediante Documento Privado No. del 20 de octubre de 2011, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de octubre de 2011 con el No. 01521903 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Oscar Javier Peralta Mogollon	C.C. No. 000000080811534
Segundo Renglon	Oscar Javier Peralta Mogollon	C.C. No. 000000080811534

REVISORES FISCALES

Mediante Acta No. 02 del 15 de diciembre de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de febrero de 2021 con el No. 02659751 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Forero Bustos Fabio Enrique	C.C. No. 000000093359758 T.P. No. 39042-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 001 del 4 de marzo de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02091276 del 7 de abril de 2016 del Libro IX
Acta No. 001 del 5 de enero de 2018 de la Asamblea de Accionistas	02295541 del 24 de enero de 2018 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de septiembre de 2023 Hora: 09:54:05

Recibo No. BA23046186

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23046186CF1C1

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

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 7112
Otras actividades Código CIIU: 4290, 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 1.197.090.277

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de septiembre de 2023 Hora: 09:54:05

Pecibo No. BA23046186

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23046186CF1C1

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 8 de febrero de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 13 de abril de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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

