

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

CONSTANCIA -VENCE EJECUTORIA.

15 de enero de 2023. El día 11 de enero de 2024 a las 5.00 pm venció el término de ejecutoria de la decisión de fecha 14 de diciembre de 2023, el cual no quedo en firme dado que las partes demandada, PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS presento recurso de reposición. Con respecto al control de términos ordenado se deja expresa que no se han aportado las notificaciones para el respectivo control de términos

En cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha 14 de diciembre de 2023, en donde se ordena la notificación por conducta concluyente del demandado, PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS, situación por la cual a partir del 15 de diciembre de 2023 a las 8:00am iniciaron a correr simultáneamente términos así:

La ejecutoria del auto de fecha 29 de agosto de 2023 por el cual se admitió demanda, venció ejecutoria el día 11 de enero de 2024 a las 5:00pm, el cual no quedo en firme para PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS, toda vez que su apoderado judicial presento recurso de reposición El día de hoy a las ocho de la mañana se fija en lista por un (1) día los recursos de reposición contra los proveídos del 29 de agosto de 2023 y 14 de diciembre de 2023

El próximo día hábil, (16) de enero de 2023, a las 8:00 am empiezan a correr el termino de tres (3) días de traslado de dichos recursos, de conformidad a lo establecido en el art. 319 del C.G.P., que fue interpuesto dentro de la ejecutoria – de los anteriores referidos proveídos.

En constancia de lo anterior, firma

JINNETH ROCIO MARTINEZ MARTINEZ
Secretaria

J04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co, Tel: 608-2618032 Cel.: 324 541 9668
Palacio de justicia Carrera 2 No. 8-90 Piso 6 Oficina 604 Ibagué- Tolima

HONORABLE:

JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

Atte: Dra. CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO

j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 2 No. 8-90 Oficina 604 Piso 6 Palacio de Justicia

Ibagué - Tolima

E. S. H. D.

REFERENCIA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN: 73001-40-03-004-2023-00440-00
DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS
DEMANDADOS: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
PROIECTUM S.A.S.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO DE FECHA DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023.

RODRIGO FAJARDO RIOS, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.535.165 de Ibagué (Tolima), abogado titulado y portador de la tarjeta profesional No. 326.015 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, identificada con NIT 800.053.720-4 según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ identificado con cédula de ciudadanía número 14.236.483 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, y, en calidad de apoderado especial de **PROIECTUM S.A.S.**, identificada con NIT 900.535.661-1, según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS identificado con cedula de ciudadanía número 1.018.414.424 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, poderes que anexo para actuar en el proceso de la referencia, comparezco respetuosamente ante su Despacho estando dentro de la oportunidad procesal, con el fin de formular **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del **AUTO DE FECHA DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023 expedido por el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL** en el proceso de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL con radicado No. 73001400300420230044000, interpuesto por la señora **JENNIFER ROJAS CARDENAS** notificado por el demandante el día 09 de noviembre del año en vigencia, conforme lo establecido en el artículo 318 y siguientes de la Ley 1564 de 2012, con base en los argumentos que se plantean a continuación:

CONSIDERACIONES

Legitimación para proponerla:

Las sociedades demandadas, **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, y **PROIECTUM S.A.S.**, son las directamente afectadas con el vicio procesal que da lugar a REVOCAR el AUTO que admite la demanda y, en efecto, ordenar la nulidad al presente proceso, por defecto fáctico y defecto material, puesto que no es acertado entender por notificado por conducta concluyente del proceso conforme a los fundamentos de hecho, los fundamentos de derecho y las pruebas que se presentaron en el recurso de reposición en contra del auto admisorio de fecha 29 de agosto de 2023, cuando se tuvo conocimiento de la demanda por medio de notificación personal ejecutada por el demandante hasta el día 9 de noviembre de 2023, vía mensaje de datos en los términos de la Ley 2213 de 2022, y no antes, motivo por el cual, nos oponemos a que se entienda notificado por conducta concluyente y se niegue el recurso de plano, por las razones que se van detallar en el presente escrito.

Oportunidad:

Presento este recurso dentro del término previstos en el artículo 318 del C.G.P., esto es, dentro de los tres (3) días siguientes contados a partir de la fecha de la *notificación del auto*, así las cosas, si el AUTO DE FECHA

DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023 se notificó por estado el **día 15 de diciembre de 2023**, por lo que en virtud del *Artículo 318 del Código General del Proceso*, cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación, en consecuencia, los días 18 19 y 20 de diciembre se reputan hábiles y de ejecutoria y, por ende, vence el término el día 20 de diciembre, por ende, el recurso de reposición se interpone dentro del término oportuno.

HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA SOLICITUD

PRIMERO. La señora **JENNIFER ROJAS CARDENAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 38.213.022 de Ibagué, actuando por medio de apoderada especial, la señora YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA, identificada con cedula de ciudadanía número 1.110.445.807 de Ibagué y Tarjeta Profesional número 235.670 interpuso DEMANDA DECLARATIVA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, en contra de mis representadas **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, y **PROIJECTUM S.A.S.**

SEGUNDO. Que, mediante “*Auto de fecha 29 de agosto de 2023*”, emitido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ibagué, “*una vez subsanada la presente demanda y toda vez que reúne los requisitos exigidos en el artículo 82, 84 y 368 del Código General del Proceso,*” se ADMITIÓ la demanda DECLARATIVA en contra de mis representadas **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, y **PROIJECTUM S.A.S.**, asignado el trámite VERBAL y, ordenando a la parte demandante a realizar la notificación del auto de conformidad con los artículos 291 y 292 del C.G.P., **o conforme lo establecido en la Ley 2213 del 2022**, concediendo a mis representadas veinte (20) días contados a partir de la notificación de la providencia para contestar y proponer excepciones en la forma y términos previstos en el C.G.P.

TERCERO. Que, **EL DÍA 09 DE NOVIEMBRE DE 2023**, mediante mensaje de datos, proveniente de la mensajería certificada e-servientrega, la apoderada de la parte demandante, señora YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA, **LLEVÓ A CABO TRÁMITE NOTIFICACIÓN PERSONAL** (ver Prueba Documental 1 y 2) de conformidad con la Ley 2213 de 2022 a mis representada PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S A.S., Y PROIJECTUM S.A.S., tal y como se colocó de manifiesto en escrito de reposición interpuesto por el suscrito el día 15 de noviembre del año en vigencia contra del AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA, pues al escrito presentado se adjuntó el correspondiente acervo probatorio que aparentemente el Despacho pasó por alto, ya que, se logró constatar que la parte demandante OMITIÓ cumplir con su obligación de carga procesal como lo establece el estatuto procesal, por los siguientes motivos:

1. No realizó la notificación personal en debida forma del escrito de subsanación a la parte demandada y al litisconsorcio necesario, pese a haber notificado la demanda y sus anexos de ley a mis representadas como obran en las pruebas documentales, en los términos del ARTÍCULO SEXTO de la Ley 2213 de 2022, sin embargo, no cumple con totalmente con los requisitos establecidos en el mencionado artículo y en el estatuto procesal.
2. Por otra parte, la parte demandante NO cumplió con los requisitos exigidos por el artículo 82, 84 y 368 del Código General del Procesos, al igual que los requisitos adicionales del artículo 83 que exige la Ley 1564 de 2012, cuando las demandas versen sobre bienes inmuebles, donde se debe probar de forma clara y determinada el apartamiento por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que exige la ley.

CUARTO. Que, en virtud de la notificación personal de fecha del **09 DE NOVIEMBRE DE 2023**, realizada por la parte demandante y, en virtud de la falta de los requisitos formales de la demanda y demás cargas procesales, el día 15 de noviembre de 2023, siendo las 15:53, desde la dirección electrónica rodrigofjrd@gmail.com, se interpuso **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del Auto Admisorio de la demanda de fecha del 29 de agosto de 2023, el cual fue radicado a la dirección electrónica del Juzgado j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co dentro del término establecido por la ley para tales fines, puesto que, al realizarse una minuciosa validación del control de términos, al haberse efectuado la notificación personal vía mensaje de datos el día **09 DE NOVIEMBRE DE 2023**, los días 10 y 14 de noviembre de 2023 corresponden a los 2 días de notificación de conformidad con lo estipulado en el artículo 8 de la ley 2213, párrafo tercero, es decir, que el término para radicar el recurso correspondiente empezó a contar desde el **día 15 de noviembre y finalizaba el 17 de**

noviembre de 2023, no obstante, el mismo 15 DE NOVIEMBRE DEL AÑO EN VIGENCIA, se realizó la RADICACIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN dentro del término oportuno.

QUINTO. Que posteriormente, mediante AUTO de fecha del día 14 de Diciembre de 2023, el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ, rechazó de plano el recurso de reposición interpuesto en contra del auto de fecha del 29 de agosto de 2023, por ser presuntamente *“extemporáneo, en primera medida, de conformidad con la constancia secretarial del 12 de octubre de 2023”* argumentando que este no fue presentado dentro de la oportunidad procesal de que trata el inciso 3 del artículo 318 y el artículo 322 del Código General del Proceso, que a la letra reza:

“ARTÍCULO 318. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto. (Negrilla fuera de texto).

Que, como bien lo establece el *inciso 3 del artículo 318*, cuando se profiera auto por fuera de audiencia, el RECURSO DE REPOSICIÓN deberá de ser interpuesto mediante escrito dentro de los **3 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO**, notificación que fue efectuada por la parte demandante el día **09 DE NOVIEMBRE DEL AÑO EN VIGENCIA**, por lo cual, respetuosamente me opongo a su decisión de dar por extemporáneo el recurso interpuesto, basándose en una constancia secretarial de fecha 12 de octubre de 2023 que en su anotación estableció *“venció el término de ejecutoria de la decisión del 03 de octubre de 2023, el cual quedó en firme dado que las partes guardaron silencio”*, pues una vez revisada la decisión del 03 de octubre, se logró constatar que hace referencia al *“auto decreta medida cautelar”*, documento que ni siquiera ha sido notificado a mis poderdantes, ni por el despacho ni por la parte demandante, pues no lo conocemos, configurándose la vulneración del derecho fundamental al debido proceso del que gozan mis representadas, pues el Despacho pretende que el suscrito presentase la correspondiente defensa de un proceso que desconocía totalmente antes del día 09 de noviembre de 2023.

SEXTO. Que, adicionalmente, el Despacho da por notificados a PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S., y PROIECTUM S.A.S., mediante CONDUCTA CONCLUYENTE, desconociendo en su integridad la notificación personal de la demanda y sus anexos efectuada por la parte demandante el día **09 DE NOVIEMBRE DEL AÑO EN VIGENCIA**, generando duda frente a la interpretación del Despacho frente a las pruebas presentadas en el recurso de reposición, pues resulta contradictorio el rechazo de plano del recurso de reposición por ser presuntamente extemporáneo cuando es más que evidente que no se ha realizado un cuidadoso control de términos de la notificación ni ha obrado con diligencia la parte demandante, pues en auto de fecha 14 de diciembre se establece que *“TENER a los demandados PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S., y PROIECTUM S.A.S., notificados por CONDUCTA CONCLUYENTE; la misma se entenderá surtida con la remisión el link de acceso al expediente”*, Link del EXPEDIENTE que a la fecha de la presentación del presente escrito no ha sido remitido.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

1. RESPECTO AL RECHAZO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN POR “EXTEMPORÁNEO”

Una vez analizados los argumentos expuestos en el auto de fecha del Catorce (14) de Diciembre del presente año, emitido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal, de la manera más atenta y respetuosa se deja constancia

al Despacho que diferimos totalmente de ellos, puesto que no concuerdan con la realidad de los hechos ni conforme a derecho, por lo siguiente:

1. Se tiene que el día 29 de agosto de 2023, el Despacho emite auto admisorio de la demanda del proceso de la referencia, en el cual ordena notificar el auto a la parte demandada en la forma y términos indicados en los artículos 291 y 292 del Código General de Proceso, o conforme a lo establecido por el decreto 806 de 2020, actual Ley 2213 de 2022.
2. Que hasta el **DIA 09 DE NOVIEMBRE DEL PRESENTE AÑO** que la parte demandante, de conformidad con lo establecido por el decreto 806 de 2020, actual Ley 2213 de 2022, llevó a cabo la notificación personal a las direcciones electrónicas rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com y camilo.fajardo@proiectum.co por medio de mensaje de datos, vía correo electrónico certificado "e-Servientrega", como obra en el acervo probatorio del expediente y aportado mediante el recurso de reposición de fecha 15 de noviembre de 2023 por el suscrito.
3. En ese orden de ideas y teniendo en cuenta lo estipulado en el artículo 8 de la ley 2213 en su tercer párrafo estipula: "*La notificación personal **se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes** al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje*" (negrilla y subrayado de texto).

Del artículo anterior, podemos deducir que, si la notificación personal fue efectuada el día **09 DE NOVIEMBRE DE 2023**, el término para radicar el recurso de reposición solamente empezó a correr desde el **15 DE NOVIEMBRE DEL AÑO EN VIGENCIA**, es decir, después de cumplidos los dos días de notificación y por consiguientes, los **3 días** para radicar el recurso vencía el **17 DE NOVIEMBRE**, esto conforme al artículo 318 del código general del proceso, que a la letra reza:

"Artículo 318. Procedencia y oportunidades

(...)

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. **Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.** (negrilla y subrayado fuera de texto) (...)"*

Expuesto lo anterior y tal como se mencionó en el hecho quinto del presente escrito, una vez hecho el control de términos correspondiente y en debida forma, se tiene que el día 15 de noviembre de 2023, siendo las 15:53, desde la dirección electrónica rodrigofjrd@gmail.com, se interpuso **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del Auto Admisorio de la demanda de fecha del 29 de agosto de 2023, el cual fue radicado a la dirección electrónica del Juzgado j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co dentro del término establecido por la ley para tales fines

Que, al realizarse una minuciosa validación del control de términos, al haberse efectuado la notificación personal vía mensaje de datos el día **09 DE NOVIEMBRE DE 2023**, los días 10 y 14 de noviembre de 2023 corresponden a los 2 días de notificación de conformidad con lo estipulado en el artículo 8 de la ley 2213, párrafo tercero, es decir, que el término para radicar el recurso correspondiente empezó a contar desde el **día 15 de noviembre y finalizó el 17 de noviembre de 2023**, no obstante, el mismo **15 DE NOVIEMBRE DEL AÑO EN VIGENCIA**, se realizó la RADICACIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN. (ver anexo)

De: YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA <correoseguro@e-entrega.co>
Fecha: 9 de noviembre de 2023, 11:11:39 a.m. GMT-8
Para: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS <rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com>
Asunto: NOTIFICACIÓN PERSONAL LEY 2213

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

Señor(a)

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS

Reciba un cordial saludo:

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)
[Enviado por YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA](#)

De: YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA <correoseguro@e-entrega.co>
Fecha: 9 de noviembre de 2023, 2:11:39 p.m. COT
Para: PROIETUM SAS <camilo.fajardo@proiectum.co>
Asunto: NOTIFICACIÓN PERSONAL LEY 2213

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

Señor(a)

PROIETUM SAS

Reciba un cordial saludo:

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)
[Enviado por YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA](#)



Rodrigo Fajardo

para j04cmpaliba, Rodrigo, rodrigo.fajardo, camilo.fajardo, bcc: mí

mié, 15 nov, 15:53



Ibagué, 15 de noviembre de 2023

Señores:

JUZGADO CUARTO (4*) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

Atte: Dra. CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO

j04cmpaliba@cerboj_ramajudicial.gov.co

Carrera 2 No. 8-90 Oficina 604 Piso 6 Palacio de Justicia

Ciudad

E. S. D.

REFERENCIA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN: 73001-40-03-004-2023-00440-00
DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS
DEMANDADOS: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
PROIECTUM S.A.S.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN

RODRIGO FAJARDO RIOS, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.575.994 de Ibagué, abogado titulado y portador de la tarjeta profesional No. 326.015 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: rodrigofrd@gmail.com, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S., identificada con NIT 800.053.720-4 según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ identificado con cédula de ciudadanía número 14.236.483 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y, en calidad de apoderado especial de PROIECTUM S.A.S., identificada con NIT 900.535.661-1, según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS identificado con cédula de ciudadanía número 1.018.414.424 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., poderes que anexo para actuar en el proceso de la referencia, comparezco respetuosamente ante su Despacho estando dentro de la oportunidad procesal, con el fin de formular RECURSO DE REPOSICIÓN en contra del AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA expedido el día 29 de agosto de 2023, en el proceso de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL con radicado No. 73001400300420230044000, interpuesto por la señora JENNIFER ROJAS CARDENAS notificado por el demandante el día 09 de noviembre del año en vigencia, conforme lo establecido en el artículo 318 y siguientes de la Ley 1564 de 2012, con base en los documentos que se ANEXAN.

ANEXOS:

1. Poder especial de la sociedad PROIECTUM S.A.S.
2. Poder especial de la sociedad Proyectos y Edificamos S.A.S.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá de PROIECTUM S.A.S.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá de PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
5. Lo relacionado en el acápite de pruebas del recurso de reposición.

2. RESPECTO A LAS NULIDAD DEL PROCESO: Se aplican los artículos 132 y siguientes.

4.1. “Artículo 132. Control de legalidad: *Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación”*

El examen de esta etapa, involucra la realización de un análisis sobre la legalidad de cada uno de los pasos que la componen, empezando por aquellos ejecutados con la notificación del auto admisorio de la demanda. Ello, por la sencilla razón, de que, una vez concretada por el demandante la notificación de la demanda y anexos, **y cuando aplique la subsanación de la demanda**, el Demandado y el litisconsorcio necesario deberá proceder a dar la contestación a la demanda en ejercicio de su derecho al debido proceso (en sus facetas de defensa y contradicción), el cual solo estará garantizado, **en la medida en que el Demandante haya cumplido integralmente con su obligación de dar traslado a la demanda y sus anexos, y en este caso, también del escrito de subsanación integrado**, tanto a las sociedades demandadas como a la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A en su calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO FORTEZZA III.

EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO EN SU ARTÍCULO 133 ESTABLECE:

El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

1. *Cuando el juez actúa en el proceso después de declarar la falta de jurisdicción o de competencia.*
2. *Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.*
3. *Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.*

(...)

8. CUANDO NO SE PRACTICA EN LEGAL FORMA LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA A PERSONAS DETERMINADAS, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al

Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código. Lo cual, no se saneo oportunamente en el presente proceso.

EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO EN SU ARTÍCULO 134 ESTABLECE:

“Artículo 134. Oportunidad y trámite

Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella.

La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades.

(...)

*El juez resolverá la solicitud de nulidad previo traslado, decreto y práctica de las pruebas que fueren necesarias. **La nulidad por indebida representación, notificación o emplazamiento, solo beneficiará a quien la haya invocado. Cuando exista litisconsorcio necesario y se hubiere proferido sentencia, esta se anulará y se integrará el contradictorio”.***

Teniendo en cuenta que, en el presente caso no se ha realizado la indebida integración del contradictorio de la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A en su calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO FORTEZZA III, da lugar a la nulidad del proceso y por tanto se retrotraigan las actuaciones, para que la parte demandante cumpla con sus cargas procesales que exige la ley.

EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO EN SU ARTÍCULO 135 ESTABLECE:

“Artículo 135. Requisitos para alegar la Nulidad

La parte que alegue una nulidad deberá tener legitimación para proponerla, expresar la causal invocada y los hechos en que se fundamenta, y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer.

(...) La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento solo podrá ser alegada por la persona afectada.”

Las sociedades, PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S., y PROIECTUM S.A.S., son las directamente afectadas con el vicio de la nulidad presente en el proceso, por VIOLACIÓN DEL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO DE DEFENSA respecto de los autos proferidos con ocasión de la demanda impetrada por la señora Rojas, toda vez que solamente hasta el **09 DE NOVIEMBRE DEL 2023** fueron notificadas personalmente.

“LEY 1564 DE 2012. Artículo 14. Debido Proceso. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código”.

Como se viene demostrando a lo largo del presente escrito y con las pruebas que se anexan, en el proceso el demandante no dio cumplimiento estricto a lo reglado en las normas procesales por el órgano legislativo, tanto en los requisitos formales de la demanda como en las cargas procesales que debe cumplir el demandante como es la notificación oportuna de la demanda y anexos a todas las partes del proceso.

Es indudable, de acuerdo con lo expresado, que la irregularidad detectada compromete grave y directamente

los derechos fundamentales de mi mandante, lo cual exige, con el debido respeto, que se ordene su remedio, antes de seguir adelante con el trámite procesal, teniendo en cuenta que se tratan de reglas de orden imperativo en los procesos jurisdiccionales, por lo cual, solicitamos respetuosamente que se estudie el correspondiente recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda, por ser oportuno y conforme a la ley.

3. DEL DEFECTO SUSTANTIVO Y EL DEFECTO FÁCTICO DEL DESPACHO

Según la jurisprudencia¹, el defecto **sustantivo o material** se presenta cuando la decisión que se adopta por un juez se aparta del marco normativo en el que se debió apoyar para sustentar su fallo, por la ocurrencia de un yerro o falencia en los procesos de interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico. En efecto, aun cuando es cierto que los jueces en la esfera de sus competencias cuentan con autonomía e independencia para interpretar y aplicar las normas jurídicas, dicha facultad no es en ningún caso absoluta, comoquiera que, al tratarse de una atribución reglada, que emana de la función pública de administrar justicia, la misma se encuentra limitada en general por el orden jurídico y, particularmente, por los principios y derechos previstos.

El **defecto sustantivo** aparece entonces cuando el fallador desconoce de forma abierta y directa las normas constitucionales, legales o infralegales aplicables para dar solución a una controversia. Esta irregularidad debe ser de tal entidad, que lleve a la emisión de un fallo que obstaculice **o lesione la garantía de los derechos fundamentales**. Por esta razón, se ha dicho que el margen de actuación del juez cuando se invoca este defecto es limitado, ya que no le corresponde señalar cuál sería la interpretación correcta o la aplicación más conveniente del ordenamiento jurídico, como si se tratase del juez natural.

Por el contrario, su labor se concreta en verificar que esta última autoridad haya actuado al margen de los supuestos normativos aplicables para la definición del caso, comprometiendo, como ya se dijo, los derechos ius fundamentales del accionante y, por contera, el correcto funcionamiento de la administración de justicia, DEFECTO que sucede en el presente caso, en el momento procesal que el despacho decide dar por notificado por conducta concluyente con base en una constancia secretarial por medio de la cual decreta una medida cautelar, que ni siquiera ha sido notificado a mis poderdantes, ni por el despacho ni por la parte demandante, configurándose la **vulneración del derecho fundamental al debido proceso** del que gozan mis representadas y no con base en la **notificación personal realizada por la parte demandante, prueba de notificación que se aportó con el recurso de reposición y obra en el acervo probatorio**, sin embargo, se vuelve aportar para su debida valoración probatoria, pues es imposible defenderse de una demanda que no se conoce ni su escrito ni sus anexos, lo cual, solo se tuvo conocimiento cómo se prueba en el recurso pertinente.

A través de una sentencia de tutela, la Corte Constitucional indicó que el **defecto fáctico** se presenta cuando resulta evidente que el apoyo probatorio en que se basó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente inadecuado **o cuando se hace manifiestamente irrazonable la valoración probatoria hecha por el juez en su providencia**. Asimismo, la jurisprudencia constitucional ha identificado dos dimensiones en las que se presentan defectos fácticos: (a) Una dimensión negativa que surge cuando el juez niega o valora la prueba de manera arbitraria, irracional y caprichosa, situación que se presenta cuando: (i) no decreta, ignora o hace una valoración defectuosa de la prueba; y (ii) sin una razón válida da por no probado un hecho que emerge claramente.

Por otra parte, el alto tribunal² señaló que este vicio se puede manifestar en tres ocasiones:

(i) Omisión por parte del juez en el decreto y práctica de pruebas: Se configura cuando el funcionario omite el decreto y la práctica de pruebas generando la indebida conducción al proceso de ciertos hechos que son indispensables para la solución del litigio,

(ii) **No valoración del material probatorio allegado al proceso**: Esta hipótesis se presenta cuando la autoridad

¹ Sentencia SU 418/19. Corte Constitucional. Fuente: Página Web Oficial de la Corte Constitucional. Link: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/SU418-19.htm>

² Corte Constitucional, Sentencia T-393, Jun. 21/17. Fuente: Página Web Oficial de la Corte Constitucional.

a pesar de que existen elementos probatorios en el proceso omite considerarlos, no los advierte o no los tiene en cuenta para fundamentar su decisión. En este caso es evidente que de haberse realizado su análisis y valoración la solución del asunto variaría sustancialmente,

(iii) **Valoración defectuosa del acervo probatorio:** Se genera cuando el operador decide separarse por completo de los hechos probados y resuelve a su arbitrio el asunto o cuando aprecia una prueba allegada al proceso que se encuentra viciada (M.P. Cristina Pardo Schlesinger)

En conclusión, debe tenerse en cuenta que la falta de valoración del material probatorio y la falta en la valoración defectuosa del acervo probatorio constituye un vicio en el proceso, pues incide directamente en la decisión del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Rechazar de Plano el recurso de reposición sin tener en cuenta los argumentos y el acervo probatorio, en consecuencia, configura la violación a los derechos fundamentales de Debido proceso, Derecho a la Defensa y Contradicción y derecho de acceso a la justicia de mis representadas, cuando decide separarse por completo de los hechos probados y resuelve a su arbitrio.

De igual manera, en la misma decisión, se reiteró la posición adoptada por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-590 de 2005 en la cual se señaló que las decisiones que no cuenten con la debida motivación constituyen un vicio y que adicionalmente está relacionado con la legitimidad del actuar de los jueces ya que tienen que dar cuenta de los hechos y de los fundamentos de derecho que sustentan sus decisiones.

Con fundamento en lo expuesto, solicito al Honorable Despacho del señor Juez se sirva de:

PETICIONES

PRIMERO: REVOCAR el AUTO de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) por medio del cual se rechazó de plano el recurso de reposición interpuesto por el suscrito y en el cual se dio a mis mandantes por notificadas por conducta concluyente, por configurarse la **VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO DE DEFENSA** y, por consiguiente, la nulidad del proceso y se retrotraigan todas las actuaciones.

SEGUNDO: En consecuencia de lo expuesto en el presente escrito y en virtud de la petición anterior, solicito de manera atenta **SE RESUELVA EL RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 2023 INTERPUESTO EL DÍA 15 DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS (2023)** en debida forma con el lleno de requisitos de ley, puesto que, por las razones ya manifiestas, el mismo no fue radicado de manera extemporánea, tan así que a la fecha de su presentación y de conformidad con la Ley, mis representadas contaban con dos días más para ejercer su derecho de **DEFENSA Y CONTRADICCIÓN** y por no cumplir la demanda los requisitos formales de ley, cuando se tratan de procesos especiales como se presenta en el presente caso cuando versa sobre bienes inmuebles, situación que da lugar al rechazo de la demanda.

TERCERO: Que de conformidad con el *inciso 4° del artículo 118* del Código General del Proceso que establece **“Cuando se interpongan recursos contra la providencia que concede el término, o del auto a partir de cuya notificación debe correr un término por ministerio de la ley, este se interrumpirá y comenzará a correr a partir del día siguiente al de la notificación del auto que resuelva el recurso”**, se **SUSPENDA** el término para dar contestación a la demanda hasta que el despacho resuelva el recurso de reposición.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Carrera 5 No. 41-16, EDIFICIO TORRE F25, oficina 201, en la ciudad de Ibagué, correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com , rodrigofr@proyectamosyedificamos.com

La sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, las recibirá en la dirección terrestre en la Carrera 17ª No. 123-74, en la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico: rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com

La sociedad **PROIECTUM S.A.S.**, las recibirá en la dirección terrestre en la Carrera 5 No. 41-16, EDIFICIO TORRE F25, oficina 301, en la ciudad de Ibagué. correo electrónico: camilo.fajardo@proiectum.co

PRUEBAS:

DOCUMENTALES

1. Copia de NOTIFICACIÓN PERSONAL LEY 2213 vía correo electrónico de fecha 9 de noviembre de 2023, desde la dirección de correo YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA correoseguro@e-entrega.co a la dirección electrónica rodrigo.fajardo@proiectamosyedificamos.com.
2. Copia de NOTIFICACIÓN PERSONAL LEY 2213 vía correo electrónico de fecha 9 de noviembre de 2023, desde la dirección de correo YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA correoseguro@e-entrega.co a la dirección electrónica camilo.fajardo@proiectum.co.
3. Copia de Notificación de Recurso de Reposición al Despacho vía mensaje de datos al correo electrónico del j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co el día 15 de noviembre de 2023 desde el correo electrónico del suscrito rodrigofjrd@gmail.com.

ANEXOS:

1. Lo relacionado en el acápite de pruebas.

Del Honorable Juez,
Con el acostumbrado respeto,



RODRIGO FAJARDO RIOS
C.C. 1.110.535.165 de Ibagué (Tolima)
T.P. No. 326.015 del Consejo Superior de la Judicatura



Usted ha recibido el siguiente correo electrónico seguro y certificado.

Asunto

NOTIFICACIÓN PERSONAL LEY 2213

Enviado por

YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA

Fecha de envío

2023-11-09 a las 12:03:31

Fecha de lectura

2023-11-09 a las 21:07:19



Señores

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS

Nit No. 800.053.720-4

Representante Legal RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ o quien haga sus veces

Cra 16 No. 93 a -36 ofi 202

Bogotá DC

Correo electrónico:

rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com

NOTIFICACIÓN PERSONAL - ART. 8 LEY 2213 DE 2022

RADICADO: 73001400300420230044000

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS

DEMANDADO: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS

PROIETUM SAS

PROVIDENCIA: AUTO DE ADMISIÓN

FECHA PROVIDENCIA: VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

Le comunico la existencia del proceso relacionado en antecedencia, y por medio de la presente le notifico personalmente el auto de admisión de fecha VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), proferido por este despacho dentro del proceso de la referencia.

Para los fines pertinentes se adjunta:

1. Auto admisorio de la demanda.
2. Demanda y traslado.

Atentamente,

YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA

Documentos Adjuntos

 **NOTIFICACION_PERSONAL_LEY_2.zip**





Usted ha recibido el siguiente correo electrónico seguro y certificado.

Asunto

NOTIFICACIÓN PERSONAL LEY 2213

Enviado por

YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA

Fecha de envío

2023-11-09 a las 12:23:05

Fecha de lectura

2023-11-09 a las 17:49:06



Señores

PROIETUM SAS

Nit No.900535661-1

Representante Legal CAMILO AUGUSTO FAJARDO

RIOS o quien haga sus veces

Cra 16 No. 93 a -36 ofi 202

Bogotá DC

Correo electrónico:

camilo.fajardo@proiectum.co

NOTIFICACIÓN PERSONAL - ART. 8 LEY 2213 DE 2022

RADICADO: 73001400300420230044000

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS

DEMANDADO: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS

PROIETUM SAS

PROVIDENCIA: AUTO DE ADMISIÓN

FECHA PROVIDENCIA: VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

Le comunico la existencia del proceso relacionado en antecedencia, y por medio de la presente le notifico personalmente el auto de admisión de fecha VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), proferido por este despacho dentro del proceso de la referencia.

Para los fines pertinentes se adjunta:

1. Auto admisorio de la demanda.
2. Demanda y traslado.

Atentamente,

Documentos Adjuntos

 **NOTIFICACION_PERSONAL_LEY_2.zip**





Leyna Ticora <leyna@proyectamosyedificamos.com>

RECURSO DE REPOSICION - RAD. 2023-00440**Rodrigo Fajardo** <rodrigofjrd@gmail.com>

15 de noviembre de 2023, 15:53

Para: j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cc: Rodrigo Fajardo R <rodrigofr@proyectamosyedificamos.com>, rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com, camilo.fajardo@proiectum.co

Cco: leyna@proyectamosyedificamos.com

Ibagué, 15 de noviembre de 2023

Señores:

JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ**Atte: Dra. CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO**j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrea 2 No. 8-90 Oficina 604 Piso 6 Palacio de Justicia

Ciudad

E. S. D.

REFERENCIA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN: 73001-40-03-004-2023-00440-00
DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS
DEMANDADOS: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
PROIECTUM S.A.S.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN

RODRIGO FAJARDO RIOS, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.575.994 de Ibagué, abogado titulado y portador de la tarjeta profesional No. 326.015 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, identificada con NIT 800.053.720-4 según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ identificado con cédula de ciudadanía número 14.236.483 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, y, en calidad de apoderado especial de **PROIECTUM S.A.S.**, identificada con NIT 900.535.661-1, según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS identificado con cedula de ciudadanía número 1.018.414.424 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, poderes que anexo para actuar en el proceso de la referencia, comparezco respetuosamente ante su Despacho estando dentro de la oportunidad procesal, con el fin de formular **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del **AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA expedido el día 29 de agosto de 2023**, en el proceso de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL con radicado No. 73001400300420230044000, interpuesto por la señora **JENNIFER ROJAS CARDENAS** notificado por el demandante el día 09 de noviembre del año en vigencia, conforme lo establecido en el artículo 318 y siguientes de la Ley 1564 de 2012, con base en los documentos que se ANEXAN.

ANEXOS:

1. Poder especial de la sociedad PROIECTUM S.A.S.
2. Poder especial de la sociedad Proyectamos y Edificamos S.A.S.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá de PROIECTUM S.A.S.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá de PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
5. Lo relacionado en el acápite de pruebas del recurso de reposición.

Del Señor Juez,











Con el acostumbrado respeto,

RODRIGO FAJARDO RIOS
C.C. 1.110.575.994 de Ibagué
T.P. No. 326.015 del Consejo Superior de la Judicatura

--

RODRIGO FAJARDO RIOS

10 adjuntos

-  **RECURSO DE REPOSICION - RAD 2023-00440 - PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS Y PROIECTUM.pdf**
2626K
-  **CAMARA CCIO PROIECTUM 10-11-2023.pdf**
121K
-  **CAMARA CCIO PYE 10-11-2023.pdf**
163K
-  **NOTIFICACIÓN PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS.pdf**
85K
-  **NOTIFICACIÓN PROIECTUM.pdf**
85K
-  **PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 FORTEZZA III.pdf**
8248K
-  **PODER ESPECIAL-Fiduciaria - FORTEZZA III - PCV.pdf**
51K
-  **PODER ESPECIAL FORTEZZA III - FIRMA ESCRITURA PUBLICA.pdf**
1978K
-  **PODER ESPECIAL PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS.pdf**
444K
-  **PODER ESPECIAL PROIECTUM.pdf**
416K

Fwd: RECURSO DE REPOSICION - RAD 2023-00440

Rodrigo Fajardo <rodrigofjrd@gmail.com>

Mar 19/12/2023 2:40 PM

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (708 KB)

RECURSO DE REPOSICIÓN - AUTO 14 DICIEMBRE 2023 - JENNIFER ROJAS.pdf;

Cordial saludo,

Con el acostumbrado respeto del honorable despacho, Reenvío correo con anexos, teniendo en cuenta que no he recibido acuse de recibo,

Agradezco confirmar acuse de recibo,

Cordialmente,

RODRIGO FAJARDO RIOS

----- Mensaje reenviado -----

De: **Rodrigo Fajardo** <rodrigofjrd@gmail.com>

Fecha: El mar, 19 de dic. de 2023 a la(s) 12:17 p.m.

Asunto: RECURSO DE REPOSICION - RAD 2023-00440

Para: <j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: <jenniferfer0202@gmail.com>, <abogadosasociadosibag@gmail.com>

Ibagué, 19 de diciembre de 2023

Honorable:

JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

Atte: Dra. CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO

j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 2 No. 8-90 Oficina 604 Piso 6 Palacio de Justicia

Ciudad

E. S. D.

CON COPIA A LA PARTE DEMANDANTE

YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA

abogadosasociadosibag@gmail.com

JENNIFER ROJAS CARDENAS

jenniferfer0202@gmail.com

REFERENCIA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN: 73001-40-03-004-2023-00440-00
DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS
DEMANDADOS: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
PROIECTUM S.A.S.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN

RODRIGO FAJARDO RIOS, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.535.165 de Ibagué (Tolima), abogado titulado y portador de la tarjeta profesional No. 326.015 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, identificada con NIT 800.053.720-4 según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ identificado con cédula de ciudadanía número 14.236.483 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, y, en calidad de apoderado especial de **PROIECTUM S.A.S.**, identificada con NIT 900.535.661-1, según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS identificado con cedula de ciudadanía número 1.018.414.424 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., comparezco respetuosamente ante su Despacho estando dentro de la oportunidad procesal, con el fin de formular **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del **AUTO DE FECHA DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023**, en el proceso de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL con radicado No. 73001400300420230044000, interpuesto por la señora **JENNIFER ROJAS CARDENAS**, notificado por el demandante *el día 09 de noviembre del año en vigencia*, conforme lo establecido en el artículo 318 y siguientes de la Ley 1564 de 2012, con base en los documentos que se ANEXAN.

Del Señor Juez,
Con el acostumbrado respeto,

RODRIGO FAJARDO RIOS
C.C. 1.110.535.165 de Ibagué (Tolima).
T.P. No. 326.015 del Consejo Superior de la Judicatura

--

RODRIGO FAJARDO RIOS

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

Ibagué (Tol), Catorce (14) de Diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Referencia: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

Radicación: 73001-40-03-004-2023-00440-00.

Demandante: JENNIFER ROJAS CARDENAS.

Demandada: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S. PROIETUM S.A.S.

Una vez ingresa expediente al Despacho, se observa recurso presentado por el abogado RODRIGO FAJARDO RIOS, quien igualmente solicita se le reconozca personaría, ya que actúa en calidad de apoderado especial PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S, y PROIETUM S.A.S., (anexa poder otorgado respectivamente), atacando el auto admisorio de la demanda expedido el día 29 de agosto de 2023, en el presente proceso.

De lo anteriormente descrito el despacho le informa al recurrente que se rechaza de plano el recurso de reposición interpuesto, por el abogado del señor RODRIGO FAJARDO RIOS, en contra del auto de fecha 29 de agosto de 2023, por extemporánea en primera medida, de conformidad con la constancia secretarial del 12 de octubre del 2023; por lo cual téngase en cuenta que dicho recurso no fue presentado dentro de la oportunidad de que habla el inciso 3° del art. 318 y 322 del código general del proceso, a la par recordarle al solicitante que los términos y oportunidades procesales son perentorios e improrrogables de conformidad con lo normado en el art. 117 del CGP.

Por otro lado, de acuerdo al escrito presentado, por el abogado RODRIGO FAJARDO RIOS, quien solicita se le reconozca personería para actuar en representación de los intereses PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S y PROIETUM S.A.S., razón por la cual y a la luz del artículo 301 del Código General del Proceso expresa:

“La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal...”

Siendo, así las cosas, se entenderá surtida la notificación por conducta concluyente de los Señores PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S y PROIETUM S.A.S., a través de su apoderado judicial.

En mérito de lo expuesto, el juzgado

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR de plano el recurso interpuesto por extemporáneo, según la parte motiva.

SEGUNDO: TENER a los demandados PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S y PROIETUM S.A.S., notificados por CONDUCTA CONCLUYENTE; la misma se entenderá surtida con la remisión el link de acceso al expediente. Contrólese por secretaria los términos de conformidad con el art. 301 del CGP.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

TERCERO: RECONOCER a la Dr. RODRIGO FAJARDO RIOS, portador de la T.P. 326.015 del C.S.J como apoderado judicial de los Demandados RODRIGO FAJARDO RIOS, en los términos del mandato conferido.

CUARTO: Remitir acceso al expediente judicial al correo electrónico rodrigofjrd@gmail.com

Notifíquese y Cúmplase.

La Juez

CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO

JUZGADO 4º CIVIL MUNICIPAL
IBAGUÉ

SECRETARIA

La providencia anterior se notifica por estado fijado en la secretaría a la hora de las 8:00 A.M.

No. 085 de hoy 15/12/2023

SECRETARIA, JINNETH ROCIO MARTINEZ MARTINEZ

JPV

Ibagué, 15 de noviembre de 2023

Señores:

JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

Atte: Dra. CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO

j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrea 2 No. 8-90 Oficina 604 Piso 6 Palacio de Justicia

Ciudad

E. S. D.

REFERENCIA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN: 73001-40-03-004-2023-00440-00
DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS
DEMANDADOS: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
PROIECTUM S.A.S.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN

RODRIGO FAJARDO RIOS, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.575.994 de Ibagué, abogado titulado y portador de la tarjeta profesional No. 326.015 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, identificada con NIT 800.053.720-4 según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor **RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ** identificado con cédula de ciudadanía número 14.236.483 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, y, en calidad de apoderado especial de **PROIECTUM S.A.S.**, identificada con NIT 900.535.661-1, según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor **CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS** identificado con cedula de ciudadanía número 1.018.414.424 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, poderes que anexo para actuar en el proceso de la referencia, comparezco respetuosamente ante su Despacho estando dentro de la oportunidad procesal, con el fin de formular **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del **AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA expedido el día 29 de agosto de 2023**, en el proceso de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL con radicado No. 73001400300420230044000, interpuesto por la señora **JENNIFER ROJAS CARDENAS** notificado por el demandante el día 09 de noviembre del año en vigencia, conforme lo establecido en el artículo 318 y siguientes de la Ley 1564 de 2012, con base en los argumentos que se plantean a continuación:

CONSIDERACIONES

Legitimación para proponerla:

Las sociedades demandadas, **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, y **PROIECTUM S.A.S.**, son las directamente afectadas con el vicio procesal que da lugar a nulidad al presente proceso por **FALTA DE INTEGRACIÓN AL CONTRADICTORIO DEL LITISCONSORCIO NECESARIO (ART. 61 LEY 1564 DE 2012)**, **POR EL NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES Y ADICIONALES (ART. 82, 83, 84, 85 y NUMERAL 1 ART. 90 DE LEY 1564 DE 2012)**, y **VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO POR INDEBIDA NOTIFICACION EN LEGAL FORMA (ART. 6 y 8 LEY 2213 DE 2022)**, por las razones que se va detallar en el presente escrito.

Causal invocada:

La prevista en el numeral 8° del artículo 133, en el artículo 90, numeral 1 y artículo 61 del Código General del Proceso y ARTICULO 6 y 8 de la LEY 2213 DE 2022.

Oportunidad:

Presento este recurso dentro del término previstos en el artículo 318 del C.G.P., esto es, dentro de los tres (3) días siguientes contados a partir de la fecha de la *notificación del auto admisorio de la demanda*, así las cosas, si el AUTO ADMISORIO de la demanda se notificó personalmente el **día 9 de noviembre de 2023**, en efecto, se entenderá realizada una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje, por lo que los días 10 y 14 de noviembre se reputan hábiles y, por ende, surtida la notificación el día 14 de noviembre, en consecuencia, el recurso de reposición se interpone dentro del término oportuno.

HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA SOLICITUD

PRIMERO. La señora **JENNIFER ROJAS CARDENAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 38.213.022 de Ibagué, actuando por medio de apoderada especial, la señora **YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA**, identificada con cedula de ciudadanía número 1.110.445.807 de Ibagué y Tarjeta Profesional número 235.670 interpuso DEMANDA DECLARATIVA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, en contra de mis representadas **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, y **PROIECTUM S.A.S.**

SEGUNDO. Que, mediante "*Auto de fecha 29 de agosto de 2023*", emitido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ibagué, "*una vez subsanada la presente demanda y toda vez que reúne los requisitos exigidos en el artículo 82, 84 y 368 del Código General del Proceso,*" se ADMITIÓ la demanda DECLARATIVA en contra de mis representadas **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, y **PROIECTUM S.A.S.**, asignado el trámite VERBAL y, ordenando a la parte demandante a realizar la notificación del auto de conformidad con los artículos 291 y 292 del C.G.P., o conforme lo establecido en la Ley 2213 del 2022, concediendo a mis representadas veinte (20) días contados a partir de la notificación de la providencia para contestar y proponer excepciones en la forma y términos previstos en el C.G.P.

Asimismo, ordenó a la parte demandada prestar caución por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE (\$35.192.200), para responder por las costas y perjuicios derivados de la práctica de la medida cautelar deprecada y, reconoció personería a la abogada **YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA**.

TERCERO. Ahora bien, una vez analizado el escrito de la demanda y anexos y la notificación personal en los términos de la Ley 2213 de 2022, teniendo en cuenta los requisitos procesales exigidos en la ley, es imperioso señalar que la demandante OMITIÓ cumplir con su obligación de carga procesal, puesto que no realizó la *notificación personal* en debida forma del **escrito de subsanación** a la parte demandada, pese haber notificado la demanda y sus anexos, en los términos de ley que exige el ARTICULO SEXTO de la Ley 2213 de 2022, que a la letra reza:

"En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos." (negrilla fuera de texto).

Respecto lo cual, en este punto, se hace énfasis únicamente respecto la carga procesal del demandante de dar a conocer el **escrito de subsanación** a las sociedades demandadas, lo cual brilla por su ausencia, pues al recibir la *notificación personal*, no se evidencia el mencionado escrito de subsanación dentro de la demanda y anexos, así como tampoco está relacionado en el OFICIO DENOMINADO NOTIFICACION PERSONAL donde solo se relacionan dos documentos: "*1. Auto admisorio de la demanda*" y "*2. Demanda y traslado*", puesto que si bien cuando se soliciten medidas cautelares no es exigible demostrar la *notificación previa por medios electrónicos*, si se revisa detalladamente el AUTO que ordena notificar a la parte demandada, obsérvese que el demandante se acogió al procedimiento de notificación según lo reglamentado en la Ley 2213, por lo cual, deberá notificar en debida forma, esto es, se debe notificar integralmente *incluyendo el escrito de subsanación*, lo cual, brilla por su ausencia.

Se anexa captura de pantalla:

NOTIFICACIÓN PERSONAL - ART. 8 LEY 2213 DE 2022

RADICADO: 73001400300420230044000

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS

DEMANDADO: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS
PROIETUM SAS

PROVIDENCIA: AUTO DE ADMISIÓN

FECHA PROVIDENCIA: VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

Le comunico la existencia del proceso relacionado en antecedencia, y por medio de la presente le notifico personalmente el auto de admisión de fecha VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), proferido por este despacho dentro del proceso de la referencia.

Para los fines pertinentes se adjunta:

1. Auto admisorio de la demanda.
2. Demanda y traslado.


Atentamente,

YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA

C.C. No. 1110445807 de Ibagué

T.P. No. 235.670 C.S. de la J.

Documentos Adjuntos

 NOTIFICACION_PERSONAL_LEY_2.zip



Como consta en la captura de pantalla que se anexa al presente escrito, NO existe correo electrónico de la parte demandante ni prueba documental que evidencie el **traslado del ESCRITO DE SUBSANACIÓN**, violando el debido proceso y generando así un menoscabo de las garantías procesales con implicación en el derecho sustancial, pues mis representadas **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, y **PROIETUM S.A.S.**, **no tuvieron acceso al mencionado documento.**

CUARTO. Adicionalmente, según el ARTICULO 94, inciso 4, Código General del Proceso, señala que: "*Si el litisconsorcio fuere necesario será indispensable la notificación a todos ellos para que se surtan dichos efectos.*" Lo cual, se está incumpliendo al no integrar al proceso a todas las partes objeto del contrato objeto de litis, es decir, la parte demandante omitió el deber de **integrar al contradictorio al LITISCONSORCIO NECESARIO**, esto es, al FIDEICOMISO DENOMINADO FORTEZZA III cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., quien actúa en calidad de PROMITENTE VENDEDORA del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que es objeto de litis, pues esta persona jurídica y el patrimonio autónomo son quienes ostentan la LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA para disponer del derecho de litigio en su calidad de parte Vendedora y titular del derecho de dominio sobre el cual recae el inmueble objeto de litigio, y no las sociedades que represento, pues cabe aclarar que, una sociedad actúa en calidad de constructor y, la otra sociedad, como apoderado especial únicamente para la firma de los contratos de promesa de compraventa y de las escrituras públicas de

compraventa como consta en los poderes especiales que se aportan al presente escrito y en el mencionado contrato de promesa de compraventa que obra en el proceso y que en todo caso se aporta en el presente escrito como prueba.

QUINTO. En ese sentido, el **artículo 90** del Código General del Proceso (en adelante, el CGP) establece que el juez declarará inadmisibile la demanda "1. Cuando no reúna los requisitos formales." Por su parte, El Artículo 82 del Código General del Proceso. *Requisitos de la Demanda*, especialmente en su numeral 2:

"El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT)." (subrayado y negrilla fuera de texto)

El **Artículo 84** del CGP señala en el numeral 2 que: "A la demanda **debe acompañarse:** (...) 2. La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85." En ese orden de ideas, el **artículo 85 ibidem** señala que la "Prueba de la existencia, representación legal o calidad en que actúan las partes", cuando se trata de patrimonios autónomos es un **requisito formal** que se debe cumplir por el demandante, a saber: (...)

"En los demás casos, con la demanda se deberá aportar la prueba de la existencia y representación legal del demandante y del demandado, de su constitución y administración, cuando se trate de patrimonios autónomos, o de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso." (subrayado y negrilla fuera de texto)

Como se puede evidenciar, la demanda carece de los requisitos formales que exige la ley, al no dar cumplimiento total de los requisitos exigido por el legislador para este tipo de procesos, situación que debió dar lugar al rechazo de la demanda, toda vez que ya se había subsanado la demanda según se puede leer del AUTO expedido por el Despacho, pues se evidencia que el Despacho incurrió en error de hecho y de derecho al momento de expedir el "Auto de fecha 29 de agosto de 2023", emitido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ibagué, "**una vez subsanada la presente demanda y toda vez que reúne los requisitos exigidos en el artículo 82, 84 y 368 del Código General del Proceso,**" cuando el despacho no verificó exhaustivamente el cumplimiento de los requisitos formales anteriormente señalados y cuando dispuso no tener en cuenta lo exigido por el **artículo 83 del Código General del Proceso**, lo cual es indispensable para este proceso según el objeto de la litis.

Finalmente, se observa que, la parte demandante no cumplió con los **requisitos adicionales del artículo 83** que exige la **Ley 1564 de 2012**, cuando las **demandas versan sobre bienes inmuebles**, es decir, que en el escrito de la demanda y anexos que fueron notificados el día 9 de noviembre de 2023 a mis representadas, mediante la notificación personal que trata la Ley 2213 de 2022, se pudo evidenciar que **NO SE ESPECIFICÓ Y NO SE PROBÓ** de forma clara el APARTAMENTO por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias, así como tampoco se aportó el documento que suple dicha carga procesal, sino que se limitó aportar otros documentos que no cumple con la carga procesal exigida por el legislador para este tipo de procesos. En especial, en las demandas en que se pidan medidas cautelares **se debe determinar las personas o los bienes objeto de ellas**, así como el lugar donde se encuentran, todo lo cual, no cumplió oportunamente la parte demandante.

Por lo anterior, se configura una notoria violación al debido proceso por no reunir los requisitos formales de ley, por falta de integrar al contradictorio al litisconsorcio necesario, pese a que conocía de la existencia y representación del FIDEICOMISO DENOMINADO FORTEZZA III y violación al debido proceso por indebida notificación en legal forma.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

1. RESPECTO A LA DEMANDA Y NOTIFICACIÓN PERSONAL DE LA DEMANDA CONFORME A LA LEY 2213 DEL 2022:

"ARTÍCULO 6. Demanda. La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda.

Las demandas se presentan en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este.

De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado.

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo que soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no concederse el canal de digital por parte de la demandada, se acreditará con la demanda él envió físico de la misma con sus anexos.

En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio." (negrilla y subrayado fuera de texto)

ARTÍCULO 8°. NOTIFICACIONES PERSONALES. *Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.*

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos.

Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

PARÁGRAFO 1°. *Lo previsto en este artículo se aplicará cualquiera sea la naturaleza de la actuación incluidas las pruebas extraprocesales o del proceso, sea este declarativo, declarativo especial, monitorio, ejecutivo o cualquier otro.*

Teniendo en cuenta que, el demandante eligió realizar la notificación personal en la forma establecida en la LEY 2213 DE 2022 y no la del Código General Del Proceso, se evidencia que la notificación personal del escrito de subsanación brilla por su ausencia, ya que no fueron realizadas por la parte demandante de forma natural y oportuna, como se demuestra con el presente escrito. Asimismo, se evidencia que en el escrito de la demanda, el demandante no manifestó bajo la gravedad del juramento, que la dirección electrónico o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informando la forma como la obtuvo y allegar las evidencias correspondientes, todo lo cual, brilla por su ausencia.

2. FALTA DE INTEGRACIÓN AL CONTRADICTORIO DE LITISCONSORCIO NECESARIO.

El Código General del Proceso contempla la figura del necesario en los siguientes términos:

"ARTICULO 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio. Cuando el proceso verse sobre las relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron de dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el termino de comparecencia dispuesto para el demandado.

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo termino para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho termino.

Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas.

Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen la disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos.

Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio"

Así, cuando la cuestión litigiosa versa sobre una relación jurídica material, única e indivisible, que debe resolverse de manera uniforme para todos los sujetos que integran la parte correspondiente, se está frente a un litisconsorcio necesario, lo cual impone, por expreso mandato legal, su comparecencia obligatoria al proceso por ser un requisito imprescindible para adelantarlos válidamente, pues cualquier decisión que se tome en el interior del proceso es uniforme y puede perjudicar o beneficiar a todas las partes, para lo cual, debe vincularse con el ánimo de tener conocimiento oportunamente y así poder ejercer el derecho de defensa y contradicción de forma oportuna.

De no ser así, el juez en el auto que admite la demanda "ordenara notificar y dar traslado de esta a quienes faltan y si aún no lo hizo en esa etapa, podrá citarlos "de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia".

2.1. LITISCONSORTE A VINCULAR:

Es claro que en el presente caso se hace imperativa la vinculación y comparecencia al proceso de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A en su calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FORTEZZA III, en virtud de su calidad de PROMITENTE VENDEDOR en el contrato de promesa de compraventa, puesto que por su posición contractual y la naturaleza de sus obligaciones, es quien realiza la transferencia de dominio del inmueble objeto del contrato al comprador, y en los términos del contrato de fiducia mercantil, se tiene que la Fiduciaria realiza la *enajenación de las unidades privadas* a los compradores, sin que lo anterior implique que Fiduciaria responda por la *entrega, construcción, estabilidad, diseño o calidad de las unidades inmobiliarias*, es con base en lo anterior que, se solicita al Despacho *revocar el Auto Admisorio* y en su lugar, *rechazar la demanda por no haberse subsanado oportunamente*, para que posteriormente, el accionante pueda integrar el contradictorio vinculando al Litisconsorcio Necesario, de conformidad con las pretensiones de la Demanda, por corresponder a una demanda declarativa de responsabilidad civil contractual, lo cual, no se puede subsanar con la vinculación al proceso por carecer de los requisitos formales para su admisión.

El artículo 85 *ibidem* señala que la "Prueba de la existencia, representación legal o calidad en que actúan las partes", cuando se trata de patrimonios autónomos es un **requisito formal** que se debe **cumplir por el demandante**, a saber: (...) "En los demás casos, con la demanda se deberá aportar la prueba de la existencia y representación legal del demandante y del demandado, de su constitución y administración, cuando se trate de patrimonios autónomos, o de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso." (subrayado y negrilla fuera de texto)

3. RESPECTO LOS REQUISITOS FORMALES Y ADICIONALES EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO EN SUS ARTÍCULOS 83 Y 85 ESTABLECE:

“Artículo 83. Requisitos Adicionales. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.”

Teniendo en cuenta que se trata de un **proceso especial**, una vez revisada con detalle la demanda interpuesta y sus anexos, se evidencia que la parte demandante **no identificó de forma clara los linderos actuales del bien inmueble objeto de litis**, puesto que no aportó escritura pública o documento donde consten los linderos del apartamento como lo exige la ley, sino que aporta otros certificados de tradición y libertad de otros inmuebles, como es el lote de mayor extensión y el certificado donde consta el registro del reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, en ninguno de dichos documentos se especifican los linderos ni la nomenclatura o algún dato adicional que identifique en plena forma el inmueble objeto de la litis, situación que da lugar al rechazo de la demanda, lo cual, no fue valorado correctamente por el juez incurriendo en un defecto fáctico.

Asimismo, se evidencia que el accionante no identificó plenamente a todos los demandados del proceso, siendo una carga procesal del demandante por mandato de la ley. El **Artículo 84** del CGP señala en el numeral 2 que: *“A la demanda debe acompañarse: (...) 2. La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85.”* El **Artículo 85** del CGP señala que la *Prueba de la existencia, representación legal o calidad en que actúan las partes*, cuando se trata de patrimonios autónomos es un requisito formal que se debe cumplir por el demandante, a saber: (...)

“En los demás casos, con la demanda se deberá aportar la prueba de la existencia y representación legal del demandante y del demandado, de su constitución y administración, cuando se trate de patrimonios autónomos, o de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso.” (subrayado y negrilla fuera de texto)

4. RESPECTO A LAS NULIDAD DEL PROCESO: Aplican los artículos 132 y siguientes.

“Artículo 132. Control de legalidad: Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación”

El examen de esta etapa, involucra la realización de un análisis sobre la legalidad de cada uno de los pasos que la componen, empezando por los *requisitos formales y adicionales para demandar* y, adicionalmente, por los actos ejecutados con la *notificación personal* del auto admisorio de la demanda. Ello, por la sencilla razón, de que, una vez concretada por el demandante la notificación de la demanda y anexos, **y cuando aplique la subsanación de la demanda**, el Demandando deberá proceder a dar la contestación a la demanda en ejercicio de su derecho al debido proceso (en sus facetas de defensa y contradicción), el cual solo estará garantizado, **en la medida en que el Demandante haya cumplido integralmente con su obligación de cumplir los requisitos formales de ley (ARTS. 82, 83, 84, 85 y NUMERAL 1 ART. 90 DE LEY 1564 DE 2012)**, y dar traslado a la demanda y sus anexos, **y en este caso, también del escrito de subsanación integrado (ART. 6 y 8 LEY 2213 DE 2022)**, es decir, incluyendo, escrito de subsanación que brilla por su ausencia, teniendo en cuenta que el accionante eligió notificar en los términos de la Ley 2213 de 2022.

5. **LEVANTAMIENTO DE EMBARGO:** Como consecuencia de la declaración de nulidad total del proceso, se debe levantar el embargo solicitado en el folio de matrícula inmobiliaria número **350-286718** de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Ibagué y, adicionalmente, que se ordene librar los oficios correspondientes a costa del demandante, teniendo en cuenta que, como ya se mencionó la demandante no cumplió su carga procesal, es decir, no identificó plenamente el inmueble objeto de la litis como lo exige

la ley (ART. 83 LEY 1564 DE 2012) puesto que, no aportó prueba o documento donde conste la ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que identifique el APARTAMENTO 405 TORRE 1 DEL CONJUNTO FORTEZZA III P.H, y no identificó plenamente a todos los demandados, requisito que es exigido más aun cuando las demandas se pidan medidas cautelares, por lo cual, se recibe con extrañeza que se haya ordenado el embargo de un folio de matrícula inmobiliaria que no se identificó plenamente en el escrito de la demanda y sus anexos como lo exige la ley.

Así las cosas, e evidencia un yerro de la parte demandante que se debe poner de presente, relacionado con la aplicación de las normas procesales, a sabiendas que estas son de orden imperativo conforme la ley:

"LEY 1564 DE 2012. Artículo 13. Observancia de normas procesales. Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorizaciones expresa de la ley (...)"

"LEY 1564 DE 2012. Artículo 14. Debido Proceso. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código".

Como se viene demostrando a lo largo del presente escrito y con las pruebas que se anexan, en el proceso no se dio cumplimiento estricto a lo reglado en las normas procesales por el órgano legislativo, tanto en los **requisitos formales de la demanda como en las cargas procesales que debe cumplir el demandante** como es la debida identificación de las personas o los bienes objeto de la litis, y la **notificación personal** y oportuna del *escrito de subsanación* de la demanda y anexos.

Por lo anteriormente expuesto, es oportuna la intervención del señor Juez, ya que el deber de realizar el control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuran nulidades u otras irregularidades del proceso. Es indudable, de acuerdo con lo expresado, que las irregularidades detectadas comprometen grave y directamente los derechos fundamentales de las demandadas, lo cual exige, que se ordene su nulidad total, por cuanto implica que debe reformar la demanda para poder sanear los vicios de nulidad que afectan el proceso.

Con fundamento en lo expuesto, solicito al Honorable Despacho del señor Juez se sirva de:

PETICIONES

PRIMERO: REVOCAR el Auto Admisorio de fecha veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2023) atendiendo las disposiciones contempladas en la Ley 1564 de 2012 y Ley 2213 de 2022, por medio del cual se admitió la demanda presentada por la señora JENNIFER ROJAS CÁDERNAS y, en consecuencia se **DECLARE** por parte del Despacho, la **NULIDAD TOTAL** de lo actuado dentro del proceso de proceso de **RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL** con radicado 73001400300420230044000 y, por tanto, se retrotraigan todas las actuaciones.

SEGUNDO: En consecuencia de lo anterior, se **ORDENE** el **RECHAZO** de la demanda por tratarse de una demanda que fue objeto de subsanación sin el cumplimiento del lleno de los requisitos de ley, teniendo en cuenta que no se puede sanear la nulidad con la vinculación del Litisconsorcio Necesario, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT 800.182.281-5, que actúa como representante y administradora del Patrimonio Autónomo FIDECOMISO FOTEZZA III Nit. 830.053.700-6, por carecer además de los requisitos formales.

TERCERO: Que, se **ORDENE** la nulidad del **AUTO** por medio del cual se ordena la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-286718 y, en consecuencia, se libren los oficios para levantar el **EMBARGO** solicitado por la parte demandante, teniendo en cuenta que, como ya se explicó, la parte demandante no cumplió su carga procesal, es decir, no identificó plenamente el inmueble objeto de la litis como lo exige la ley (ART. 83 LEY 1564 DE 2012) puesto que, no aportó prueba o documento donde conste la ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que identifique el APARTAMENTO 405 TORRE 1 DEL CONJUNTO FORTEZZA III P.H, requisito que es exigido más aun cuando las demandas se pidan medidas cautelares.

NOTIFICACIONES

El suscrito, recibirá notificaciones en la Carrera 5 No. 41-16, EDIFICIO TORRE F25, oficina 201, en la ciudad de Ibagué, correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com

La sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, las recibirá en la Carrera 5 No. 41-16, EDIFICIO TORRE F25, oficina 301, en la ciudad de Ibagué electrónico: rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com

La sociedad **PROIECTUM S.A.S.**, las recibirá en la Carrera 5 No. 41-16, EDIFICIO TORRE F25, oficina 301, en la ciudad de Ibagué correo electrónico: camilo.fajardo@proiectum.co

PRUEBAS:

DOCUMENTALES

1. Copia de NOTIFICACION PERSONAL LEY 2213 vía correo electrónico de fecha 9 de noviembre de 2023, desde la dirección de correo YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA correoseguro@e-entrega.co
2. Copia de CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA sobre bien inmueble APARTAMENTO 405 TORRE 1 FORTEZZA III PROPIEDAD HORIZONTAL, suscrita el día 28 de julio de 2020.
 - a. La presente prueba es pertinente y útil, toda vez que demuestra la falta de integración al contradictorio del LITISCONSORCIO NECESARIO por no haberse vinculado al PROMITENTE VENDEDOR, quien ostenta del derecho en litigio.
 - b. Documento que ya obra como prueba dentro del acervo probatorio del demandante.
3. Copia de PODERES ESPECIALES DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A en su calidad de vocera y titular del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FORTEZZA III, identificado con NIT. 830.053.700-6 actuando en nombre y representación del PATRIMONIO AUTONOMO conferido a PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S identificado con NIT. 800.053.720-4, con el objeto de suscribir las promesas de compraventa y las escrituras públicas de compraventa con los compradores de las unidades privadas de los inmuebles que hacen parte del proyecto "FORTEZZA III P.H."
 - a. La presente prueba es pertinente y útil, por complementar la prueba anterior, demostrando que la sociedad PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S únicamente dispone de los actos jurídicos para firmar contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas de compraventa y todo asunto relacionado estos dos objetos, pero no tienen la disposición del derecho en litigio, situación por la cual, se debe integrar al contradictorio al LITISCONSORCIO NECESARIO.

ANEXOS:

1. Poder especial de la sociedad PROIECTUM S.A.S.
2. Poder especial de la sociedad Proyectamos y Edificamos S.A.S.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá de **PROIECTUM S.A.S.**
4. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá de **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**
5. Lo relacionado en el acápite de pruebas.

Del Señor Juez,
Con el acostumbrado respeto,




RODRIGO FAJARDO RIOS
C.C. 1.110.575.994 de Ibagué
T.P. No. 326.015 del Consejo Superior de la Judicatura

PODER ESPECIAL

FERNANDO HINESTROSA REY, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.141.253 de Bogotá, quien obra en su condición de Presidente de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. legalmente constituida mediante escritura pública No. 7.940 del 14 de diciembre de 1.992, otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, obrando en este acto en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO FORTEZZA III** identificado con el NIT. **830.053.700-6**, por medio del presente documento manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente a la sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, identificada con NIT. 800.053.720-4, sociedad comercial constituida mediante escritura pública 4495, otorgada el 20 de diciembre de 1988 en la Notaría 1ª de Ibagué como sociedad limitada, transformada a sociedad por acciones simplificada mediante Acta No. 03 de la Asamblea de Accionistas del 28 de mayo de 2009, inscrita el 24 de noviembre de 2009 bajo el número 01342592 del libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, para que en nombre y representación del **FIDEICOMISO FORTEZZA III**, a través de su representante legal **RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELÁEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 14.236.483, celebre con los compradores de las unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario denominado **FORTEZZA III** a desarrollarse en los lotes en mayor extensión ubicados en el municipio de Ibagué, identificados con las matrículas inmobiliarias números 350-215052, 350-215055 y 350-215056 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, los siguientes actos y/o contratos: Prometer en venta las unidades de vivienda que resulten de la construcción del proyecto inmobiliario denominado FORTEZZA III, para lo cual queda ampliamente facultado para determinar los términos de cada negociación con los promitentes compradores, firmar contratos de promesa de compraventa, otrosíes, cesiones y resoluciones de contratos de promesa de compraventa. En los documentos anteriormente mencionados se hará constar de manera expresa que la obligación que se deriva para FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. de la celebración de estos contratos de promesa de compraventa consiste única y exclusivamente en la transferencia del derecho de dominio de las unidades privadas que integran el mencionado proyecto y que por tal razón no asume ninguna obligación distinta que se derive de la celebración de tales contratos, como es el caso de la obligación de entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra, la calidad, precio o entrega de los inmuebles. De igual manera podrán realizar todas las manifestaciones a las que refiere al artículo 61 de la ley 2010 de 2019, y/o el estatuto tributario y/o las normas de carácter fiscal, tributario, del nivel nacional departamental, municipal y/o distrital y aquellas exigencias que normas posteriores así la soliciten

El apoderado queda ampliamente facultado para realizar todos los actos gestiones y diligencias que sean necesarios para el cabal cumplimiento de las funciones descritas en el presente poder.

El presente poder lo otorga Fiduciaria Davivienda S.A., vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FORTEZZA III por instrucciones expresas del Fideicomitente Promotor. Por esta razón, la fiduciaria declara que no se hace responsable ni directa ni indirectamente por los hechos u omisiones realizadas por el apoderado designado durante el cumplimiento del mandato que les ha sido conferido.



FERNANDO HINESTROSA REY
Presidente
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
VOCERA DEL FIDEICOMISO FORTEZZA III
NIT.830.053.700-6



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 D E BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR Hinestrosa Rey Fernando, QUIEN EXHIBIO LA C.C.79141253 Y TARJETA No. **** C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

NO SE REALIZA COTEJO BIOMETRICO POR RESOLUCIÓN
No 4162 de 23 - 05 - 2020

martes, 9 de junio de 2020
BOGOTÁ, C



Forcelto:
Sanabria
Rdz

Dra. CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO
JUEZ CUARTO (4º) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

i04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrea 2 No. 8-90 Oficina 604 Piso 6 Palacio de Justicia

Ibagué - Tolima

E. S. D.

REFERENCIA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL – PROCESO VERBAL
RADICACIÓN: 73001-40-03-004-2023-00440-00
DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS.
DEMANDADOS: PROIECTUM S.A.S., y OTRO.

ASUNTO: PODER ESPECIAL.


CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.018.414.424 de Bogotá D.C., en calidad de representante legal y Gerente de la sociedad **PROIECTUM S.A.S.**, identificada con NIT 900.535.661-1, como se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., respetuosamente manifiesto a usted que a través del presente escrito confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al abogado titulado, **RODRIGO FAJARDO RIOS**, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.535.165 de Ibagué, portador de la tarjeta profesional No. 326.015 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com, para que ejerza mi representación judicial en el proceso de la referencia.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades requeridas para el anterior propósito, incluidas las de presentar la contestación de la demanda y sus excepciones, presentar toda clase de recursos, instaurar demanda de reconvención, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar y en general todas las necesarias para el cabal cumplimiento del mandato, de conformidad con el artículo 77 del Código General del Proceso.


Ruego, por lo tanto, Señor Juez, reconocer personería al abogado **RODRIGO FAJARDO RIOS**, en los términos referidos para los efectos de este poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,


CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS
Representante Legal
PROIECTUM S.A.S.
NIT 900.535.661-1.

ACEPTO


RODRIGO FAJARDO RIOS
C. C. No. 1.110.535.165 de Ibagué.
T. P. No. 326.015 del Consejo Superior de la Judicatura.



Dr. CARMENZA ARBELAIZ JARAMILLO
JEF. CUARTO (4) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ
Carrera 1 No. 8-20 Of. 804 Piso 7 Palacio de Justicia
Ibagué, Tolima
E. S. D.

**PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
LA NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE IBAGUÉ TOLIMA
HILDA MARLENY GONZÁLEZ PEDRAZA
CERTIFICA QUE**

Este documento dictado por Juez Cuarto (4º)
Civil Municipal de Ibagué
fue presentado el día 4/09/2023
por Camilo Augusto Fajardo Ríos
quien se identifica con el número de cédula 1010414424
de Bogotá D.C.
y manifestó que el contenido del mismo y que la firma que aparece es la suya
En constancia se firma brevemente.

04 SEP 2023



Al haberse cumplido con todas las formalidades requeridas para el anterior propósito, exhibidas las de
presentar la contestación de la demanda y sus excepciones, presentar toda clase de recursos,
instancia memoria de conciliación, y demás diligencias que corresponden en el proceso, y
de haberse cumplido con todas las formalidades requeridas para el anterior propósito, exhibidas las de
presentar la contestación de la demanda y sus excepciones, presentar toda clase de recursos,
instancia memoria de conciliación, y demás diligencias que corresponden en el proceso, y

Camilo Augusto Fajardo Ríos
Representante Legal
PROCTUR S.A.S.
NIT 906.286-1

Rodrigo Fajardo Ríos
C. No. 110.22.185 de Ibagué.
C. No. 22.018 del Consejo Superior de la Judicatura.



Dra. CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO
JUEZ CUARTO (4°) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

i04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrea 2 No. 8-90 Oficina 604 Piso 6 Palacio de Justicia

Ibagué - Tolima

E. S. D.

REFERENCIA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL – PROCESO VERBAL

RADICACIÓN: 73001-40-03-004-2023-00440-00

DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS.

DEMANDADOS: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S., y OTRO.

ASUNTO: PODER ESPECIAL.


RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.236.483 de Ibagué, en calidad de representante legal suplente de la sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, identificada con NIT 800.053.720-4, como se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., respetuosamente manifiesto a usted que a través del presente escrito confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al abogado titulado, **RODRIGO FAJARDO RIOS**, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.535.165 de Ibagué, portador de la tarjeta profesional No. 326.015 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: rodrigofird@gmail.com, para que ejerza mi representación judicial en el proceso de la referencia.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades requeridas para el anterior propósito, incluidas las de presentar la contestación de la demanda y sus excepciones, presentar toda clase de recursos, instaurar demanda de reconvención, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar y en general todas las necesarias para el cabal cumplimiento del mandato, de conformidad con el artículo 77 del Código General del Proceso.

Ruego, por lo tanto, Señor Juez, reconocer personería al abogado **RODRIGO FAJARDO RIOS**, en los términos referidos para los efectos de este poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,


RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ
Representante Legal S
PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
NIT 800.053.720-4

ACEPTO


RODRIGO FAJARDO RIOS
C. C. No. 1.110.535.165 de Ibagué.
T. P. No. 326.015 del Consejo Superior de la Judicatura.



**PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
LA NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE IBAGUÉ TOLIMA
HILDA MARLENY GONZÁLEZ PEDRAZA
CERTIFICA QUE**

Este documento dirigido a Dra. Carmona Arbeláez
Jaramillo - Juez Cuarto (4º) de Ibagué
fue presentado personalmente el día 07 SEP 2023
por Rodrigo Augusto Fajardo Arbeláez
quien se identificó con la C.C. # 14.236.483
de Ibagué y la T.P. # — 0 —
y manifestó que reconoce expresamente el contenido
del mismo y que la firma que en él aparece es la suya.
En constancia se firma nuevamente.
07 SEP 2023



[Handwritten signature]



RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELÁEZ
Representante Legal S
PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
NIT 800.082.720-4

[Handwritten signature]
RODRIGO FAJARDO RIOS
C. E. No. 1.110.822.186 de Ibagué
T. P. No. 328.018 del Consejo Superior de la Judicatura

Dra. CARMENA ARBELÁEZ JARAMILLO
JUEZ CUARTO (4º) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ
Carrera 2 No. 8-50 Oficina 204 Piso 8 Palacio de Justicia
Ibagué Tolima
E. S. D.

DEMANDADOS: PROYECTAMOS
DEMANDANTE: JENIFER ROJAS
RADICACIÓN: 78001-40-07-004-
REFERENCIA: RESPONSABILIDAD

ASUNTO: PODER ESPECIAL

RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELÁEZ
construcción de ciudad de Ibagué
la sociedad PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
construcción con el edificio de la ciudad de Ibagué D.C. res.
de Bogotá D.C. res.
PODER ESPECIAL

mayor de edad, domiciliado en Ibagué, Tolima, con cédula de ciudadanía No. 328.018 expedida en Bogotá, D.C., en el momento de la radicación de la demanda, con domicilio en Ibagué, Tolima, con cédula de ciudadanía No. 328.018 expedida en Bogotá, D.C., en el momento de la radicación de la demanda, con domicilio en Ibagué, Tolima, con cédula de ciudadanía No. 328.018 expedida en Bogotá, D.C., en el momento de la radicación de la demanda.

M. Expone que cuenta con todas las facultades requeridas para el anterior proceso. En virtud de las facultades conferidas por el artículo 100 del Código de Procedimiento Civil, el demandante comparece a la demanda y sus excepciones, presenta toda clase de recursos, interpone demanda de reconvenión, recibe transigir, desistirse, sustituir, resumir, convalidar y en general todas las necesarias para el cabal cumplimiento del mandato de conformidad con el artículo 17 del Código General del Proceso.

Ruego, en tanto, Señor Juez, reconocer personalmente al abogado RODRIGO FAJARDO RIOS, en los términos referidos para los efectos de este poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,

PODER ESPECIAL

JESUS MAURICIO ROJAS ORTIZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.441.594 de Bogotá, obrando en mi condición de Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública número 7.940 otorgada el 14 de diciembre de 1992 en la Notaria Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., domiciliada en Bogotá, según constan en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Bogotá, y el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se adjuntan, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y titular del **PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FORTEZZA III**, identificado con **NIT 830.053.700-6**, constituido mediante documento privado del veintidós (22) de diciembre de dos mil veinte (2020), mediante el presente documento manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a la sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, NIT. 800.053.720-4, sociedad comercial constituida mediante escritura pública 4495, otorgada el 20 de diciembre de 1988 en la Notaria 1a de Ibagué como sociedad limitada, transformada a sociedad por acciones simplificada mediante Acta No. 03 de la Asamblea de Accionistas del 28 de mayo de 2009, inscrita el 24 de noviembre de 2009 bajo el número 01342592 del libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, para que a través de su representante legal **RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELÁEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 14.236.483 y/o **CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.018.414.424 actuando en nombre y representación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO FORTEZZA III**, identificado con **NIT 830.053.700-6**, suscriba con los compradores de las unidades privadas resultantes del proyecto denominado "**FORTEZZA III**", las escrituras públicas de Compraventa de los inmuebles que hacen parte del proyecto antes señalado, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 350-283852 y fichas catastrales 00-01-0002-0638-000, 00-01-0002-0641-000, 00-01-0002-0642-000 y 00-01-0002-0210-000, de mayor extensión del cual se abrieron las siguientes matrículas individuales objeto de venta que se relacionan a continuación:



No	TORRE	APTO	MATRICULA
1	1	101	350-286690
2	1	102	350-286691
3	1	103	350-286692
4	1	104	350-286693
5	1	105	350-286694
6	1	106	350-286695
7	1	107	350-286696
8	1	108	350-286697
9	1	201	350-286698
10	1	202	350-286699
11	1	203	350-286700
12	1	204	350-286701
13	1	205	350-286702
14	1	206	350-286703
15	1	207	350-286704
16	1	208	350-286705
17	1	301	350-286706
18	1	302	350-286707
19	1	303	350-286708
20	1	304	350-286709
21	1	305	350-286710
22	1	306	350-286711
23	1	307	350-286712
24	1	308	350-286713
25	1	401	350-286714
26	1	402	350-286715
27	1	403	350-286716
28	1	404	350-286717
29	1	405	350-286718
30	1	406	350-286719
31	1	407	350-286720
32	1	408	350-286721
33	1	501	350-286722
34	1	502	350-286723
35	1	503	350-286724
36	1	504	350-286725
37	1	505	350-286726
38	1	506	350-286727
39	1	507	350-286728
40	1	508	350-286729
41	1	601	350-286730
42	1	602	350-286731
43	1	603	350-286732
44	1	604	350-286733
45	1	605	350-286734
46	1	606	350-286735
47	1	607	350-286736
48	1	608	350-286737

No	TORRE	APTO	MATRICULA
49	1	701	350-286738
50	1	702	350-286739
51	1	703	350-286740
52	1	704	350-286741
53	1	705	350-286742
54	1	706	350-286743
55	1	707	350-286744
56	1	708	350-286745
57	1	801	350-286746
58	1	802	350-286747
59	1	803	350-286748
60	1	804	350-286749
61	1	805	350-286750
62	1	806	350-286751
63	1	807	350-286752
64	1	808	350-286753
65	1	901	350-286754
66	1	902	350-286755
67	1	903	350-286756
68	1	904	350-286757
69	1	905	350-286758
70	1	906	350-286759
71	1	907	350-286760
72	1	908	350-286761
73	1	1001	350-286762
74	1	1002	350-286763
75	1	1003	350-286764
76	1	1004	350-286765
77	1	1005	350-286766
78	1	1006	350-286767
79	1	1007	350-286768
80	1	1008	350-286769
81	1	1101	350-286770
82	1	1102	350-286771
83	1	1103	350-286772
84	1	1104	350-286773
85	1	1105	350-286774
86	1	1106	350-286775
87	1	1107	350-286776
88	1	1108	350-286777
89	1	1201	350-286778
90	1	1202	350-286779
91	1	1203	350-286780
92	1	1204	350-286781
93	1	1205	350-286782
94	1	1206	350-286783
95	1	1207	350-286784
96	1	1208	350-286785



No	TORRE	APTO	MATRICULA
97	1	1301	350-286786
98	1	1302	350-286787
99	1	1303	350-286788
100	1	1304	350-286789
101	1	1305	350-286790
102	1	1306	350-286791
103	1	1307	350-286792
104	1	1308	350-286793
105	1	1401	350-286794
106	1	1402	350-286795
107	1	1403	350-286796
108	1	1404	350-286797
109	1	1405	350-286798
110	1	1406	350-286799
111	1	1407	350-286800
112	1	1408	350-286801
113	1	1501	350-286802
114	1	1502	350-286803
115	1	1503	350-286804
116	1	1504	350-286805
117	1	1505	350-286806
118	1	1506	350-286807
119	1	1507	350-286808
120	1	1508	350-286809
121	1	1601	350-286810
122	1	1602	350-286811
123	1	1603	350-286812
124	1	1604	350-286813
125	1	1605	350-286814
126	1	1606	350-286815
127	1	1607	350-286816
128	1	1608	350-286817
129	1	1701	350-286818
130	1	1702	350-286819
131	1	1703	350-286820
132	1	1704	350-286821
133	1	1705	350-286822
134	1	1706	350-286823
135	1	1707	350-286824
136	1	1708	350-286825
137	1	1801	350-286826
138	1	1802	350-286827
139	1	1803	350-286828
140	1	1804	350-286829
141	1	1805	350-286830
142	1	1806	350-286831
143	1	1807	350-286832
144	1	1808	350-286833

No	TORRE	APTO	MATRICULA
1	2	101	350-286834
2	2	102	350-286835
3	2	103	350-286836
4	2	104	350-286837
5	2	105	350-286838
6	2	106	350-286839
7	2	107	350-286840
8	2	108	350-286841
9	2	201	350-286842
10	2	202	350-286843
11	2	203	350-286844
12	2	204	350-286845
13	2	205	350-286846
14	2	206	350-286847
15	2	207	350-286848
16	2	208	350-286849
17	2	301	350-286850
18	2	302	350-286851
19	2	303	350-286852
20	2	304	350-286853
21	2	305	350-286854
22	2	306	350-286855
23	2	307	350-286856
24	2	308	350-286857
25	2	401	350-286858
26	2	402	350-286859
27	2	403	350-286860
28	2	404	350-286861
29	2	405	350-286862
30	2	406	350-286863
31	2	407	350-286864
32	2	408	350-286865
33	2	501	350-286866
34	2	502	350-286867
35	2	503	350-286868
36	2	504	350-286869
37	2	505	350-286870
38	2	506	350-286871
39	2	507	350-286872
40	2	508	350-286873
41	2	601	350-286874
42	2	602	350-286875
43	2	603	350-286876
44	2	604	350-286877
45	2	605	350-286878
46	2	606	350-286879
47	2	607	350-286880
48	2	608	350-286881

Handwritten signature or stamp on the right margin.

No	TORRE	APTO	MATRICULA
49	2	701	350-286882
50	2	702	350-286883
51	2	703	350-286884
52	2	704	350-286885
53	2	705	350-286886
54	2	706	350-286887
55	2	707	350-286888
56	2	708	350-286889
57	2	801	350-286890
58	2	802	350-286891
59	2	803	350-286892
60	2	804	350-286893
61	2	805	350-286894
62	2	806	350-286895
63	2	807	350-286896
64	2	808	350-286897
65	2	901	350-286898
66	2	902	350-286899
67	2	903	350-286900
68	2	904	350-286901
69	2	905	350-286902
70	2	906	350-286903
71	2	907	350-286904
72	2	908	350-286905
73	2	1001	350-286906
74	2	1002	350-286907
75	2	1003	350-286908
76	2	1004	350-286909
77	2	1005	350-286910
78	2	1006	350-286911
79	2	1007	350-286912
80	2	1008	350-286913
81	2	1101	350-286914
82	2	1102	350-286915
83	2	1103	350-286916
84	2	1104	350-286917
85	2	1105	350-286918
86	2	1106	350-286919
87	2	1107	350-286920
88	2	1108	350-286921
89	2	1201	350-286922
90	2	1202	350-286923
91	2	1203	350-286924
92	2	1204	350-286925
93	2	1205	350-286926
94	2	1206	350-286927
95	2	1207	350-286928
96	2	1208	350-286929

No	TORRE	APTO	MATRICULA
97	2	1301	350-286930
98	2	1302	350-286931
99	2	1303	350-286932
100	2	1304	350-286933
101	2	1305	350-286934
102	2	1306	350-286935
103	2	1307	350-286936
104	2	1308	350-286937
105	2	1401	350-286938
106	2	1402	350-286939
107	2	1403	350-286940
108	2	1404	350-286941
109	2	1405	350-286942
110	2	1406	350-286943
111	2	1407	350-286944
112	2	1408	350-286945
113	2	1501	350-286946
114	2	1502	350-286947
115	2	1503	350-286948
116	2	1504	350-286949
117	2	1505	350-286950
118	2	1506	350-286951
119	2	1507	350-286952
120	2	1508	350-286953
121	2	1601	350-286954
122	2	1602	350-286955
123	2	1603	350-286956
124	2	1604	350-286957
125	2	1605	350-286958
126	2	1606	350-286959
127	2	1607	350-286960
128	2	1608	350-286961
129	2	1701	350-286962
130	2	1702	350-286963
131	2	1703	350-286964
132	2	1704	350-286965
133	2	1705	350-286966
134	2	1706	350-286967
135	2	1707	350-286968
136	2	1708	350-286969
137	2	1801	350-286970
138	2	1802	350-286971
139	2	1803	350-286972
140	2	1804	350-286973
141	2	1805	350-286974
142	2	1806	350-286975
143	2	1807	350-286976
144	2	1808	350-286977



No	TORRE	APTO	MATRICULA
1	3	APT - T3-0101	350-286978
2	3	APT - T3-0102	350-286979
3	3	APT - T3-0103	350-286980
4	3	APT - T3-0104	350-286981
5	3	APT - T3-0105	350-286982
6	3	APT - T3-0106	350-286983
7	3	APT - T3-0107	350-286984
8	3	APT - T3-0108	350-286985
9	3	APT - T3-0201	350-286986
10	3	APT - T3-0202	350-286987
11	3	APT - T3-0203	350-286988
12	3	APT - T3-0204	350-286989
13	3	APT - T3-0205	350-286990
14	3	APT - T3-0206	350-286991
15	3	APT - T3-0207	350-286992
16	3	APT - T3-0208	350-286993
17	3	APT - T3-0301	350-286994
18	3	APT - T3-0302	350-286995
19	3	APT - T3-0303	350-286996
20	3	APT - T3-0304	350-286997
21	3	APT - T3-0305	350-286998
22	3	APT - T3-0306	350-286999
23	3	APT - T3-0307	350-287000
24	3	APT - T3-0308	350-287001
25	3	APT - T3-0401	350-287002
26	3	APT - T3-0402	350-287003
27	3	APT - T3-0403	350-287004
28	3	APT - T3-0404	350-287005
29	3	APT - T3-0405	350-287006
30	3	APT - T3-0406	350-287007
31	3	APT - T3-0407	350-287008
32	3	APT - T3-0408	350-287009
33	3	APT - T3-0501	350-287010
34	3	APT - T3-0502	350-287011
35	3	APT - T3-0503	350-287012
36	3	APT - T3-0504	350-287013
37	3	APT - T3-0505	350-287014
38	3	APT - T3-0506	350-287015
39	3	APT - T3-0507	350-287016
40	3	APT - T3-0508	350-287017
41	3	APT - T3-0601	350-287018
42	3	APT - T3-0602	350-287019
43	3	APT - T3-0603	350-287020
44	3	APT - T3-0604	350-287021
45	3	APT - T3-0605	350-287022
46	3	APT - T3-0606	350-287023
47	3	APT - T3-0607	350-287024
48	3	APT - T3-0608	350-287025


No	TORRE	APTO	MATRICULA
49	3	APT - T3-0701	350-287026
50	3	APT - T3-0702	350-287027
51	3	APT - T3-0703	350-287028
52	3	APT - T3-0704	350-287029
53	3	APT - T3-0705	350-287030
54	3	APT - T3-0706	350-287031
55	3	APT - T3-0707	350-287032
56	3	APT - T3-0708	350-287033
57	3	APT - T3-0801	350-287034
58	3	APT - T3-0802	350-287035
59	3	APT - T3-0803	350-287036
60	3	APT - T3-0804	350-287037
61	3	APT - T3-0805	350-287038
62	3	APT - T3-0806	350-287039
63	3	APT - T3-0807	350-287040
64	3	APT - T3-0808	350-287041
65	3	APT - T3-0901	350-287042
66	3	APT - T3-0902	350-287043
67	3	APT - T3-0903	350-287044
68	3	APT - T3-0904	350-287045
69	3	APT - T3-0905	350-287046
70	3	APT - T3-0906	350-287047
71	3	APT - T3-0907	350-287048
72	3	APT - T3-0908	350-287049
73	3	APT - T3-1001	350-287050
74	3	APT - T3-1002	350-287051
75	3	APT - T3-1003	350-287052
76	3	APT - T3-1004	350-287053
77	3	APT - T3-1005	350-287054
78	3	APT - T3-1006	350-287055
79	3	APT - T3-1007	350-287056
80	3	APT - T3-1008	350-287057
81	3	APT - T3-1101	350-287058
82	3	APT - T3-1102	350-287059
83	3	APT - T3-1103	350-287060
84	3	APT - T3-1104	350-287061
85	3	APT - T3-1105	350-287062
86	3	APT - T3-1106	350-287063
87	3	APT - T3-1107	350-287064
88	3	APT - T3-1108	350-287065
89	3	APT - T3-1201	350-287066
90	3	APT - T3-1202	350-287067
91	3	APT - T3-1203	350-287068
92	3	APT - T3-1204	350-287069
93	3	APT - T3-1205	350-287070
94	3	APT - T3-1206	350-287071
95	3	APT - T3-1207	350-287072
96	3	APT - T3-1208	350-287073

Handwritten signature and stamp, partially illegible.

En relación con los inmuebles antes descritos los apoderados podrán efectuar a nombre de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FORTEZZA III**, los siguientes actos:

1. Aceptar y suscribir a nombre de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FORTEZZA III**, las escrituras públicas por medio de las cuales se transfiera a título de venta el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los contados inmuebles.
2. Suscribir las escrituras públicas de aclaración, adición, modificación, rescisión, resciliación y cualquier otro tipo de acto que considere conveniente efectuar en relación con las escrituras públicas de compraventa de las unidades de vivienda que conforman el proyecto de construcción.
3. Suscribir los documentos de cesión de posición contractual en los eventos de celebración de leasing habitacional por parte de los Compradores de las unidades antes relacionadas.
4. Igualmente podrán suscribir las actas de presentación y escrituras de comparecencia ante notario a que haya lugar.
5. Hacer todas las manifestaciones bajo la gravedad de juramento a las que refiere el artículo 53 de la ley 1943 del 28 de diciembre de 2018, y/o el estatuto tributario y/o las normas de carácter fiscal, tributario, del nivel nacional departamental, municipal y/o las normas de carácter fiscal, tributario, del nivel nacional departamental, municipal y/o distrital y aquellas exigencias que normas posteriores así la soliciten.
6. En general para realizar todas las diligencias que consideren necesarias o convenientes para el cabal cumplimiento del encargo que por este documento se le confía.

Poderdante


JESUS MAURICIO ROJAS ORTIZ
C.C. N° 80.441.594 de Bogotá
Suplente del Presidente
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
Vocera del **FIDEICOMISO FORTEZZA III**



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR JESUS MAURICIO ROJAS ORTIZ QUIEN EXHIBIÓ LA CC 80441594 Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

Jueves, 2 de mayo de 2022
BOGOTÁ, C.



[Handwritten signature]

ESCAPAR

[Handwritten signature]

[Handwritten text]

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: B23924078E1372

9 DE NOVIEMBRE DE 2023 HORA 15:49:16

AB23924078 PÁGINA: 1 DE 3

* * * * *

 ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

 RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

 PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

 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 REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
 LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

=====
 |ADVERTENCIA: ESTA SOCIEDAD NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL DE |
 |RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. POR TAL RAZON LOS DATOS CORRESPONDEN|
 | A LA ULTIMA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL |
 | FORMULARIO DE MATRICULA Y/O RENOVACION DEL AÑO : 2022 |
 =====

CERTIFICA:

NOMBRE : PROIECTUM S A S
 N.I.T. : 900535661 1
 DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02224755 DEL 15 DE JUNIO DE 2012
 CERTIFICA:
 RENOVACION DE LA MATRICULA :7 DE ABRIL DE 2022
 ULTIMO AÑO RENOVADO : 2022
 ACTIVO TOTAL : 21,786,833

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 16 NO. 93 A 36 OF 202
 MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
 EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : CAMILO.FAJARDO@PROIECTUM.CO
 DIRECCION COMERCIAL : CR 16 NO. 93 A 36 OF 202
 MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
 EMAIL COMERCIAL : CAMILO.FAJARDO@PROIECTUM.CO

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 8 DE JUNIO DE 2012, INSCRITA EL 15 DE JUNIO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01642757 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA PROIECTUM S A S.

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: TENDRÁ COMO OBJETO LA REALIZACIÓN DE TODA ACTIVIDAD COMERCIAL O CIVIL LICITA. 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.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

4111 (CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

4290 (CONSTRUCCIÓN DE OTRAS OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL)

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : \$200,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 200.00

VALOR NOMINAL : \$1,000,000.00

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : \$60,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 60.00

VALOR NOMINAL : \$1,000,000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : \$60,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 60.00

VALOR NOMINAL : \$1,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACIÓN LEGAL: LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTARÁ A CARGO DE UN GERENTE, EL CUAL TENDRÁ UN SUPLENTE. EL GERENTE SERÁ DESIGNADO PARA UN TÉRMINO DE UN (1) AÑO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y PODRÁ SER REELEGIDO INDEFINIDAMENTE.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 8 DE JUNIO DE 2012, INSCRITA EL 15 DE JUNIO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01642757 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	
FAJARDO RIOS CAMILO AUGUSTO	C.C. 000001018414424
SUPLENTE DEL GERENTE	
RIOS MERCHAN OLGA LUCIA	C.C. 000000065737982

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: SON FUNCIONES ESPECIALES DEL GERENTE: A) REPRESENTAR A LA SOCIEDAD COMO PERSONA JURÍDICA. B) DAR EL REGLAMENTO DE LA GERENCIA Y HACER LOS REGLAMENTOS INTERNOS DE LA SOCIEDAD. C) DIRIGIR Y CONTROLAR TODOS LOS NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD Y DELEGAR EN OTRA PERSONA O EN CUALQUIER EMPLEADO, LAS FUNCIONES QUE ESTIME CONVENIENTES. D) CREAR Y PROVEER LOS CARGOS QUE CONSIDERE



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: B23924078E1372

9 DE NOVIEMBRE DE 2023 HORA 15:49:16

AB23924078

PÁGINA: 2 DE 3

* * * * *

NECESARIOS, SEÑALARLES SUS FUNCIONES Y FIJARLES SUS REMUNERACIONES. E) NOMBRAR LOS ASESORES QUE ESTIME CONVENIENTES Y DISPONER, CUANDO LO CONSIDERE OPORTUNO, LA FORMACIÓN DE COMITÉS, INTEGRADOS POR EL NÚMERO DE MIEMBROS QUE DETERMINE, PARA QUE ASESOREN A LA SOCIEDAD EN ASUNTOS ESPECIALES, DELEGAR EN DICHS COMITÉS LAS ATRIBUCIONES QUE A BIEN TENGA DENTRO DE LAS QUE A ELLA CORRESPONDEN, Y SEÑALARLES SUS FUNCIONES. F) DETERMINAR LOS PORCENTAJES DE DEPRECIACIÓN, LOS DEMÉRITOS Y PROTECCIÓN DE ACTIVOS, LA AMORTIZACIÓN DE INTANGIBLES, Y LAS DEMÁS RESERVAS QUE DETERMINE LA LEY O LA ASAMBLEA. G) PROPONER A LA ASAMBLEA, CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE, LA FORMACIÓN DE FONDOS ESPECIALES DE RESERVA, PREVISIÓN O DE FONDOS PARA OTROS FINES, O QUE DETERMINADOS FONDOS ESPECIALES O LOS CONSTITUIDOS ANTERIORMENTE, SE TRASLADEN O ACUMULEN A OTROS FONDOS, SE INCORPOREN A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS O SE CAPITALICEN. H) PRESENTAR ANUALMENTE A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO GENERAL INDIVIDUALES, Y CONSOLIDADOS CUANDO FUERE DEL CASO, ASÍ COMO UN INFORME DE GESTIÓN Y OTRO ESPECIAL CUANDO SE CONFIGURE UN GRUPO EMPRESARIAL, EN LA FORMA Y TÉRMINOS PREVISTOS EN LA LEY, Y UN PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN UTILIDADES. I) PROPONER A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS LAS REFORMAS QUE JUZGUE CONVENIENTE INTRODUCIR A LOS ESTATUTOS. J) PROPONER A LA ASAMBLEA LA FUSIÓN CON OTRAS SOCIEDADES, ASÍ COMO LA TRANSFORMACIÓN O ESCISIÓN DE LA COMPAÑÍA. K) AUTORIZAR LA ADQUISICIÓN DE OTRAS EMPRESAS O ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO. L) DETERMINAR PARA CADA EJERCICIO EL PRESUPUESTO DE INVERSIONES, INGRESOS Y GASTOS. M) DIRIMIR LAS DUDAS QUE SE PRESENTEN EN LA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES ESTATUTARIAS. N) EJECUTAR Y HACER EJECUTAR LOS ACUERDOS Y RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. O) NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD, CUYO NOMBRAMIENTO NO ESTÉ ATRIBUIDO A LA ASAMBLEA GENERAL. P) RENDIR CUENTAS COMPROBADAS DE SU GESTIÓN AL FINAL DE CADA EJERCICIO, DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN LA CUAL SE RETIRE DE SU CARGO Y CUANDO SE LAS EXIJA EL ÓRGANO QUE SEA COMPETENTE PARA ELLO. PARA TAL EFECTO, SE PRESENTARÁN LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE FUEREN PERTINENTES, JUNTO CON UN INFORME DE GESTIÓN. Q) CUMPLIR LOS DEMÁS DEBERES QUE LE SEÑALEN LOS REGLAMENTOS DE LA SOCIEDAD Y LOS QUE LE CORRESPONDEN POR EL CARGO QUE EJERCE. LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRÁ RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN POR RAZÓN DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTÍA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, Y TENDRÁ FACULTADES ILIMITADAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA

SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL. FUNCIONES DEL SUPLENTE. SON FUNCIONES DEL SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SOCIEDAD: A) REEMPLAZAR AL GERENTE, POR SU ORDEN, EN LAS FALTAS TEMPORALES Y ACCIDENTALES; TAMBIÉN EN LAS ABSOLUTAS, MIENTRAS LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS HACE NUEVO NOMBRAMIENTO B) REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LAS AUTORIDADES GUBERNAMENTALES, CONTENCIOSO ADMINISTRATIVAS O JUDICIALES, INFORMANDO DE ELLO A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y AL GERENTE DE LA SOCIEDAD. C) DESEMPEÑAR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LES SEÑALE EL GERENTE DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RIT Y PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RIT DE LA DIRECCION DISTRITAL DE
IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCION : 8 DE ABRIL DE 2022
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 15 DE MAYO DE
2022

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 CONSTITUCION 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 ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

TAMAÑO EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO
1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA
EMPRESA ES MICROEMPRESA

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O
INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$0

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO
- CIIU : 4111

** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: B23924078E1372

9 DE NOVIEMBRE DE 2023 HORA 15:49:16

AB23924078

PÁGINA: 3 DE 3

* * * * *

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 7,200

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

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.

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

* * *

NO ES VALIDO POR ESTA CARA

* * *

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III

Entre los suscritos, (i) **PROIECTUM S.A.S.**, NIT. 900.535.661-1, con domicilio en la ciudad de Bogotá, sociedad comercial legalmente constituida, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, representada en este acto por la persona indicada en el capítulo VI - Datos Generales, quien actúa como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y responsable del **proyecto FORTEZZA III**; y (ii) **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, sociedad que tiene la calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR, legalmente constituida, domiciliada en la ciudad de Bogotá, tal y como lo acredita con certificado de existencia y representación legal emitido por la cámara de comercio de la Ciudad de Bogotá, por la persona indicada en él, quien actúa en su calidad de apoderado especial de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** sociedad legalmente constituida y quien actúa única y exclusiva en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO FORTEZZA III identificado con el NIT. 830.053.700-6, de conformidad con poder otorgado en la notaria SETENTA Y TRES (73) del círculo de Bogotá, en adelante **LA PROMITENTE VENDEDORA**; ii); y por otra parte, **JENNIFER ROJAS CARDENAS** domiciliado(a) en Ibagué identificado(a) con C.C. N° **38.213.022** de **Ibagué**, quien(es) en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, tal como se encuentra señalado en el capítulo VI - Datos Generales; se ha celebrado el **Contrato de Promesa de Compraventa**, que se regirá por las cláusulas más adelante señaladas y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que entre las sociedades **PROIECTUM S.A.S.**, **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, entre otros, en calidad de FIDEICOMITENTES y por otra parte **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se celebró mediante documento privado de fecha 6 de febrero de 2020, un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, en virtud del cual se constituyó un patrimonio autónomo al que se denominó **FIDEICOMISO FORTEZZA III**.

SEGUNDA.- Que se acordó entre las partes mencionadas en la consideración anterior, que **PROIECTUM S.A.S.** quien actúa como **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sería el encargado de adelantar bajo su criterio y responsabilidad, el proceso constructivo del **PROYECTO FORTEZZA III**, que se realiza sobre el predio ubicado en la ciudad de Ibagué, lotes de terrenos urbanos denominados "**LOTE CINCO (5)**"; "**LOTE OCHO (8)**" Y "**LOTE NUEVE (9)**" **UBICADOS SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 NÚMERO 14-65 SUR (ACCESO PRINCIPAL) Y CALLE 93 NÚMERO 14-125 SUR (ACCESO VEHICULAR), QUE FORMAN PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA – FORTEZZA III, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA., identificado con los folios de matrículas inmobiliarias No. 350-215052 / 350-215055/ 350-215056 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué, que se transfirió al Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO FORTEZZA III.**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III

TERCERA. - Con fundamento en lo indicado en las consideraciones anteriores, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, desarrolla en la actualidad un proyecto de vivienda de interés social denominado FORTEZZA III, que será sometido al trámite del régimen de propiedad horizontal y que se encuentra ubicado en LOTES DE TERRENOS URBANOS DENOMINADOS "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" Y "LOTE NUEVE (9)" UBICADOS SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 NÚMERO 14-65 SUR (ACCESO PRINCIPAL) Y CALLE 93 NÚMERO 14-125 SUR (ACCESO VEHICULAR), QUE FORMAN PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA - FORTEZZA III, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.

CUARTO. - Que en los LOTES DE TERRENOS URBANOS DENOMINADOS "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" Y "LOTE NUEVE (9)" UBICADOS SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 NÚMERO 14-65 SUR (ACCESO PRINCIPAL) Y CALLE 93 NÚMERO 14-125 SUR (ACCESO VEHICULAR), QUE FORMAN PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA - FORTEZZA III, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA se construirán 432 apartamentos que harán parte del Reglamento de Propiedad Horizontal de FORTEZZA III, y así lo aceptan los promitentes compradores.

QUINTO. -—Que de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia descrito en los numerales anteriores, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como Vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FORTEZZA III identificado con el NIT. No. 830.053.700-6, en calidad de PROMITENTE VENDEDORA concurrirá a otorgar las escrituras públicas de compraventa por medio del apoderado especial, únicamente para efectuar la tradición de los inmuebles y, la sociedad PROIECTUM S.A.S. concurrirá, en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PROYECTO FORTEZZA III a responder por el saneamiento a que haya lugar.

SEXTO: Que PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S, de conformidad con CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, en calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR y APODERADO ESPECIAL de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, es quien ostenta la facultad para la comercialización del proyecto FORTEZZA III, y por ende, quien firma los contratos de promesa de compraventa que se celebren con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

SÉPTIMO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conoce(n) y entiende(n) los términos del contrato de fiducia mercantil mencionado en las consideraciones anteriores y los acepta.

CAPÍTULO I - OBJETO Y DESCRIPCIÓN

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir al (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) y este (os) a su turno, se compromete(n) a adquirir de aquel a título de Compraventa, el derecho de dominio y posesión que tiene LA PROMETIENTE VENDEDORA sobre el (los) inmueble(s) indicado(s) en el anexo capítulo VI - Datos Generales, del proyecto **FORTEZZA III** cuya ubicación, área

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

arquitectónica construida, área privada construida y bienes comunes cuyo uso exclusivo se le asigna, figuran descritos en el capítulo VI - Datos Generales.

Los linderos del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encontrará(n) definidos en el reglamento de propiedad horizontal de **FORTEZZA III**, y se entenderán incorporados a la presente promesa de compraventa, con el otorgamiento de la escritura por medio de la cual se constituya el régimen de propiedad horizontal.

El(los) número(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa será(n) el que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué asignará con la inscripción el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Estas situaciones son conocidas y aceptadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) deja(n) expresa constancia, que identificaron sobre los planos el(los) inmueble(s) que promete(n) comprar y de que por lo tanto no tiene(n) duda ni salvedad alguna que hacer en cuanto a su localización, dimensiones y demás especificaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: En esta promesa de venta queda comprendido el derecho proporcional a las zonas comunes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los bienes comunes que se le asignen de manera exclusiva al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, no genera derecho a la propiedad sobre ellos, pero si un derecho de uso exclusivo.

PARÁGRAFO TERCERO: A pesar de la determinación dada a la superficie y a los linderos, el(los) inmueble(s) se promete(n) en venta como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno y así lo acepta(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO CUARTO: DISEÑOS TÉCNICOS Y ARQUITECTÓNICOS.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá realizar libremente aquellas modificaciones técnicas o arquitectónicas que sean necesarias de acuerdo a las necesidades tendientes al mejor desarrollo del proyecto sin que sea necesaria autorización o información previa a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), todo lo cual es aceptado desde ahora por éste, salvo en caso de que éstas resulten ser modificaciones sustanciales, caso en el cual serán oportunamente comunicadas a los EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO QUINTO: ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS. - Las especificaciones constructivas han sido presentadas a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la Sala de Ventas, quien(es) declara(n) conocerlas, está(n) conforme(s) y las acepta(n) expresamente. Pese a lo anterior, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se reserva el derecho de cambiar sin aviso previo alguno a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquiera de las especificaciones por otras de iguales o similares

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

características, sin que esto afecte el presente contrato ni las obligaciones surgidas como consecuencia del mismo, por lo que en tal evento no habrá lugar a reconocimiento de indemnización o reparación alguna a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y así lo acepta(n).

PARÁGRAFO SEXTO: LA PROMITENTE VENDEDORA y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no responderán por cualquier modificación que realice(n) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) en las unidades privadas ni en los bienes comunes a partir de la fecha de entrega. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES).

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) sabe(n) y acepta(n) expresamente que en el Reglamento de Propiedad Horizontal FORTEZZA III quedará consignada la prohibición para los propietarios u ocupantes a cualquier título de unidades privadas en el conjunto, de construir en sus áreas libres de uso privado destinadas a terraza (si las tuviera) o en la fachada del inmueble, con el propósito de no afectar la armonía arquitectónica del conjunto, por lo cual se compromete por anticipado a respetar dicha prohibición.

PARÁGRAFO OCTAVO: Las especificaciones de construcción de FORTEZZA III aparecerán indicadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En caso de que se le entregare a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) algún catálogo promocional y planos ambientados, se advierte que el mobiliario y demás elementos decorativos no forman parte del objeto del presente contrato y, están sujetos a las reglas del presente contrato, en especial el parágrafo cuarto y quinto de esta cláusula, por lo tanto, no podrán ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO NOVENO: EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) se compromete a no intervenir directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El Proyecto FORTEZZA III cuenta con la Licencia de Construcción, indicada en el anexo capítulo VI - Datos Generales.

CLÁUSULA SEGUNDA. – DESCRIPCIÓN: En los LOTES 5, 8, 9 donde se está construyendo el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL denominado FORTEZZA III, se encuentra(n) ubicado(s) en la ciudad de Ibagué, departamento del Tolima, con la identificación, cabida y linderos de los lotes de terreno, donde se construye el mencionado proyecto son los siguientes:

1.-) LOTE DE TERRENO URBANO DENOMINADO "LOTE CINCO (5)" SITUADO SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 Número 14-65 SUR (Acceso Principal) y CALLE 93 Número 14-125 SUR (Acceso Vehicular) QUE FORMA PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA – FORTEZZA III, de la ciudad de IBAGUE, Departamento del TOLIMA, con una Extensión Superficial de MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

CUADRADOS (1.753.54 M²), comprendido entre los siguientes linderos y medidas especiales tomados de la Escritura Pública ACLARATORIA número Doscientos Treinta (230) del Trece (13) de Febrero de Dos Mil Veinte (2.020) otorgada en la Notaría Tercera (3^o) del Circulo de Ibagué – Tolima, debidamente registrada, así: Partiendo del punto M-55A en línea recta y en dirección Oriente hasta llegar al punto M-222 ochenta y ocho punto noventa metros (88.90 mts); Del punto M-222 en línea recta y en dirección Sur hasta llegar al punto M-221 veinte punto ochenta y nueve metros (20.89 mts); Del punto M-221 en línea recta y en dirección Occidente hasta llegar al punto M-221A veinticinco punto noventa y ocho metros (25.98 mts); Del punto M-221A en línea recta y en dirección Occidente hasta llegar al punto M-221B veinticinco punto noventa y nueve metros (25.99 mts); Del punto M-221B en línea recta y en dirección Occidente hasta llegar al punto M-55 treinta y cinco punto ochenta y tres metros (35.83 mts); Del punto M-55 en línea recta y en dirección Norte hasta llegar al punto M-55' doce punto ochenta y nueve metros (12.89 mts); Del punto M-55' en línea recta y en dirección Norte hasta llegar al punto M-55A ocho punto setenta y ocho metros (8.78 mts) y allí cierra el polígono del lote. Este Inmueble se identifica con la Matricula Inmobiliaria número 350-215052 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima y Ficha Catastral número 00-01-0002-0638-000. 2.-) LOTE DE TERRENO URBANO DENOMINADO "LOTE OCHO (8)" SITUADO SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 Número 14-65 SUR (Acceso Principal) y CALLE 93 Número 14-125 SUR (Acceso Vehicular) QUE FORMA PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA – FORTEZZA III, de la ciudad de IBAGUE, Departamento del TOLIMA, con una Extensión Superficial de CINCO MIL TRESCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (5.311.95 M²), comprendido entre los siguientes linderos y medidas especiales tomados de la Escritura Pública de DIVISION MATERIAL número Mil Doscientos Ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaría Quinta (5^o) del Círculo de Ibagué – Tolima, debidamente registrada, así: Partiendo del punto M-55 con dirección Sur-Oriente, en línea recta de longitud 87.80 metros, hasta el punto M-221. De este punto, en dirección Sur, en línea recta de longitud 27.18 metros, hasta el punto M-220. De este punto, con dirección Sur-Oriente, en línea curva de longitud 17.48 metros, hasta llegar al punto M-219. De este punto con dirección Occidente, en línea recta de longitud 13.34 metros, hasta llegar al punto M-218. De este punto con dirección Sur-Occidente, por la misma línea y en longitud de 15.41 metros, hasta el punto M-217. En la misma dirección, hacia el punto M-216 con una longitud de 12.22 metros. De este punto, con dirección Sur-Occidente, en línea de longitud 6.38 metros, hasta llegar al punto M-215. De este punto, hacia el Nor-Occidente, en línea de longitud 20.24 metros, hasta llegar al punto M-214. De allí, en la misma dirección en línea de longitud 15.67 metros, hasta el punto M-213. Sigue la línea en dirección Sur-Occidente hasta el punto M-54 en longitud de 6.56 metros. Con dirección Norte, en línea recta de 79.37 metros, hasta el punto M-55, punto de partida y cierre del polígono. Este Inmueble se identifica con la Matricula Inmobiliaria número 350-215055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima y Ficha Catastral número 00-01-0002-0641-000. 3.-) LOTE DE TERRENO URBANO DENOMINADO "LOTE NUEVE (9)" SITUADO SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 Número 14-65 SUR (Acceso Principal) y CALLE 93 Número 14-125 SUR (Acceso Vehicular) QUE FORMA PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA – FORTEZZA III, de la ciudad de

✓

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

IBAGUE, Departamento del TOLIMA, con una Extensión Superficial de CUATRO MIL TRESCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS (4.314.88 M²), comprendido entre los siguientes linderos y medidas especiales tomados de la Escritura Pública de DIVISION MATERIAL número Mil Doscientos Ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Círculo de Ibagué – Tolima, debidamente registrada, así: Partiendo del punto M-53 con dirección Nor-Oriente, en línea recta de longitud 9.10 metros, hasta el punto M-235. De este punto, en dirección Sur-Oriente, en línea recta de longitud 25.52 metros, hasta el punto M-234. De este punto, con dirección Oriente, en línea recta de longitud 16.68 metros, hasta llegar al punto M-233. De este punto con dirección Nor-Oriente, en línea recta de longitud 29.31 metros, hasta llegar al punto M-232. De este punto con dirección Oriente, en línea recta de longitud 14.48 metros, hasta el punto M-231. En dirección Sur, hacia el punto M-230 con una longitud de 77.55 metros. De este punto, con dirección Nor-Occidente, en línea recta de longitud 98.43 metros, hasta llegar al punto M-52. De este punto, hacia el Norte, en línea recta de longitud 28.08 metros, hasta llegar al punto M-53, punto de partida y cierre del polígono. Este Inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria número 350-215056 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima y Ficha Catastral número 00-01-0002-0642-000. **PARAGRAFO:** No obstante, el señalamiento del área y la longitud de linderos de los Lotes de Terreno, la presente Compraventa se efectúa como cuerpo cierto conforme lo señalado en el capítulo VI. Datos inmueble objeto del contrato.

CLAUSULA TERCERA.- TRADICIÓN: Los anteriores Inmuebles determinados como "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)" fueron adquiridos por la PROMITENTE VENDEDORA mediante escritura pública Mil Cuatrocientos Dieciséis (1416) otorgada el veintisiete (27) de mayo de dos mil veinte (2020) en la Notaria Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá, por compraventa efectuada a la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada tributariamente con el NIT. 900.403.391-1, debidamente registrada a los folios de matrícula de los mencionados inmuebles.

A su vez la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S. adquirió los mencionados inmuebles así:

1.-) Respecto del LOTE DE TERRENO URBANO DENOMINADO "LOTE CINCO (5)" lo adquirió por DIVISION MATERIAL del LOTE UAU DOS (2) en desarrollo de la Licencia de Urbanización otorgada en los términos de la Resolución número 73001-1-13-0379 del 13 de Diciembre de Dos Mil Trece (2.013) otorgada por la Curaduría Urbana Numero Uno (1) de Ibagué, de la cual se desprenden Nueve (9) Lotes de Terrenos, entre ellos, el denominado "LOTE CINCO (5)"; objeto del presente Instrumento, todo lo cual obra en la Escritura Publica número Mil Doscientos ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Círculo de Ibagué – Tolima; Escritura Pública que fue ACLARADA en cuanto a citar correctamente los Linderos del Lote 5 – Etapa Dos La Samaria, todo lo cual consta en la Escritura Publica número Doscientos Treinta (230) del Trece (13) de Febrero de Dos Mil veinte (2.020) otorgada en la Notaria Tercera (3ª) del Circulo de Ibagué; Instrumentos Públicos debidamente registrados ante la Oficina de Registro de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima, en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 350-207617 y al Folio de Matricula Inmobiliaria Individual número 350-215052.

2) Respecto de los LOTES DE TERRENOS URBANOS Denominados "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)" los adquirió por DIVISION MATERIAL del LOTE UAU DOS (2) en desarrollo de la Licencia de Urbanización otorgada en los términos de la Resolución número 73001-1-13-0379 del 13 de Diciembre de Dos Mil Trece (2.013) otorgada por la Curaduría Urbana Número Uno (1) de Ibagué, de la cual se desprenden Nueve (9) Lotes de Terrenos, entre ellos, los denominados "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)" objeto del presente Instrumento, todo lo cual obra en la Escritura Publica número Mil Doscientos ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Círculo de Ibagué – Tolima, y debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima, en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 350-207617 y a los Folios de Matrículas Inmobiliarias Individuales números 350-215055 (Lote #8) y 350-215056 (Lote #9).

3.-) La ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA de los TRES (3) INMUEBLES, determinados como "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)", según los términos de la Certificación de Nomenclatura Numero 1011-2019 – 63725 del 29 de Julio de 2.019, expedida por la Secretaria de Planeación Municipal de Ibagué – Tolima / Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística, cuyo acto está contenido en la PRIMERA PARTE del presente instrumento.

4.-) En cuanto al LOTE UAU DOS (2) del cual se SEGREGO el "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)" objeto del presente Instrumento, este fue adquirido por la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S., así: ===== a) Inicialmente, la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S. Adquirió el Lote en Mayor Extensión constante de un Área de 54.00 Hectáreas 4.294 Mts2, por RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL que le realizara la Sociedad "ARROCES DEL TOLIMA Y HUILA LIMITADA ARROLIMA" en los términos de la Escritura Publica numero Dos Mil Nueve (2.009) del Siete (7) de Mayo de Dos Mil Doce (2.012) otorgada en la Notaria Setenta y Tres (73º) de Bogotá D.C., debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria en Mayor Extensión número 350-161272; ---- b) Posteriormente, se realiza DIVISION MATERIAL sobre el Lote de Mayor Extensión, según los términos de la Escritura Publica numero Dos Mil Doscientos Diecisiete (2.217) del Veintiocho (28) de Agosto de Dos Mil Trece (2.013) otorgada en la Notaria Tercera (3ª) de Ibagué – Tolima, de la cual se desprenden Tres (3) Lotes de Terrenos, entre ellos, el denominado LOTE UAU DOS (2) SECTOR SITUADO SOBRE EL COSTADO SUR DE LA VIA AVENIDA 83 VIA AEROPUERTO, al cual la Oficina de Registro de Ibagué, le asigno el número de Matrícula Inmobiliaria 350-207617, con un Área de 495.370.17 Mts2, debidamente registrada el 11 de Septiembre de 2.013; ---- c) Sobre el Lote de Terreno denominado LOTE UAU DOS (2) SECTOR SITUADO SOBRE EL COSTADO SUR DE LA VIA AVENIDA 83 VIA AEROPUERTO, identificado con la Matrícula Inmobiliaria número 350-207617, se realiza una DIVISION MATERIAL de acuerdo a la Licencia de Urbanización otorgada en la Resolución número 73001-1-13-0379 del 13 de Diciembre de Dos Mil Trece (2.013) otorgada por la Curaduría Urbana Número Uno (1) de Ibagué, la cual quedo debidamente protocolizada en la Escritura Publica número Cero Trescientos Treinta

2

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

y Cuatro (0334) del Primero (01) de Abril de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo de Ibagué, debidamente registrada el 08 de Mayo de 2.014, bajo la radicación 2014-350-6-9446. Instrumento Público que fue ACLARADO en cuanto a determinar las Áreas de Cesión y Zonas Privadas, todo lo cual obra en la Escritura Publica número Cero Quinientos Treinta y Cinco (0535) del Siete (07) de Mayo de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo de Ibagué, debidamente registrada el 08 de Mayo de 2.014, bajo la radicación 2014-350-6-9447; Desprendiéndose de ese LOTE UAU DOS (2) el denominado LOTE M ONCE (11); Instrumentos Públicos debidamente registrados ante la Oficina de Registro de II.PP. de Ibagué, al Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 350-207617 y al Folio de Matricula Inmobiliaria asignada por la Oficina de Registro de II.PP. de Ibagué al LOTE M ONCE (M 11) número 350-212788; — d) Posteriormente, la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S. procedió una vez efectuadas las respectivas Cesiones a favor del Municipio de Ibagué , a determinar la PARTE RESTANTE que se RESERVÓ una vez realizada la separación del LOTE M ONCE (11), parte restante que se denominó LOTE UAU DOS (2) con un Área de CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS (469.354.13 Mts²), según los términos de la Escritura Publica número Mil Doscientos ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo de Ibagué –Tolima, y debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 350-207617, debidamente registrada el 20 de Agosto de 2.014.

CLÁUSULA CUARTA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR, manifiesta(n) que el(los) inmueble(s) objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, no ha(n) sido enajenado(s) o prometido(s) en venta por acto anterior al presente, ni arrendados por escritura pública, ni dados en anticresis, uso, usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia.

PARÁGRAFO PRIMERO: El inmueble en mayor extensión podrá ser hipotecado para garantizar el desarrollo del PROYECTO FORTEZZA III. La Hipoteca será cancelada respecto al (los) inmueble (s) objeto del presente contrato en la misma escritura pública en que se transfiera el derecho de dominio y posesión del(los) inmueble(s) de objeto de este contrato a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a pagar el valor de la prorrata del crédito respaldado con la garantía hipotecaria antes citada, de tal forma que el BANCO libere la misma respecto del inmueble(s) objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en caso de ser requerido se obliga al saneamiento del(los) inmueble(s) objeto de este contrato tanto por evicción como por vicios redhibitorios.

CLAUSULA QUINTA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: El(los) inmueble(s) objeto de este contrato estará(n) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2.001, cuyo reglamento estará vigente y expedido al momento de la escrituración del(los) inmueble(s); una vez sea expedido el Reglamento se entenderá

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III

parte integrante del presente contrato y de la escritura de venta que lo perfeccione, evento a partir del cual EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que se someterá(n) a los términos y condiciones que allí se prevean para el PROYECTO FORTEZZA III.

PARAGRAFO PRIMERO: El (los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) exclusivamente a los fines previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La destinación no podrá ser variada por el(los) adquirente(s) o sus causahabientes a cualquier título.

CAPITULO II: PRECIO Y FORMA DE PAGO

CLÁUSULA SEXTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa es la suma descrita en el anexo capítulo VI - Datos Generales, cantidad que será pagada por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a nombre de EL PROMETIENTE VENDEDOR, en los montos y plazos relacionados en el capítulo VI - Datos Generales, distribuido en una suma que se le denominará "CUOTA INICIAL" y un saldo que será pagado a la firma de la Escritura Pública con recursos propios y/o a través del producto de un CRÉDITO HIPOTECARIO. En caso de requerir CRÉDITO HIPOTECARIO, el saldo del precio será pagado por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), con el producto de un "CRÉDITO HIPOTECARIO", que se compromete(n) a tramitar ante una Entidad bancaria debidamente autorizada por la Superfinanciera para operar en Colombia, quien en adelante se denominará EL BANCO, préstamo que será destinado a cancelar el saldo total del precio del (los) inmueble(s) estipulado en esta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes pactan la suma equivalente al 10% del precio total del(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa descrita en el anexo capítulo VI - Datos Generales, a título de **arras retractatorias**, pacto este que se encontrará vigente hasta la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, respecto de las cuales regirá lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio y demás normas concordantes, para el caso de que alguna de las partes se retracte del negocio objeto de esta promesa de compraventa, sin necesidad de acudir a la vía judicial en caso de retracto. En cualquier evento, cuando EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se retracte(n) del negocio, LA PROMITENTE VENDEDORA, haciendo efectivo el pacto de arras, podrá descontar de las sumas a devolver, la suma determinada como pacto de arras y, además, el valor que le adeudare(n) por razón de reformas y/o compras solicitadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes de este contrato acuerdan que los dineros de gastos notariales y de registro que deben cubrirse el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida, deberán pagarse mediante consignación o dinero en efectivo o transferencia bancaria en las cuentas que disponga la notaria en referencia en el capítulo VI - Datos Generales; si es mediante transferencia bancaria EL PROMITENTE COMPRADOR deberá notificar a EL PROMITENTE VENDEDOR con una antelación no menor cinco días hábiles para que este último indique a aquel el número de cuenta bancaria con el fin de que a la

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

fecha de la escritura éste valor se encuentre debidamente acreditado, si es mediante consignación en efectivo a más tardar el día de otorgamiento de la escritura.

En lo que respecta a los pagos que deban efectuarse por concepto de derechos de anotación y registro e impuestos de registro, deben cancelarse mediante consignación o dinero en efectivo el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o mediante transferencia bancaria, a nombre de la notaría y/o la entidad pública de registro correspondiente.

CLÁUSULA SEPTIMA.- SOLICITUD DE CRÉDITO: En caso de requerir crédito EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) para con EL PROMITENTE VENDEDOR a presentar una solicitud de crédito hipotecario ante EL BANCO, a más tardar dentro de los noventa (90) días hábiles anteriores a la fecha de firma de la Escritura Pública de compraventa pactada en el capítulo VI, por una suma igual al crédito referido, de conformidad con el reglamento de Crédito de la respectiva Entidad, asumiendo el trámite y la gestión del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) con EL PROMITENTE VENDEDOR so pena de incumplimiento, y como consecuencia aplicación del pacto de arras por retracto, a: 1). Preservar y mantener las condiciones de elegibilidad que le permitieron la aprobación del crédito 2). Presentar treinta (30) días antes de la fecha de firma de la escritura que perfecciona este contrato una constancia de vigencia de aprobación del crédito 3). Informar de forma inmediata a la ocurrencia de cualquier causal que afecte la condición de elegibilidad crediticia 4). Realizar en un plazo de quince (15) días calendario a partir de la aprobación del crédito por EL BANCO los trámites requeridos para perfeccionar el crédito.

PARAGRAFO SEGUNDO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) las condiciones que las entidades financieras exigen para el otorgamiento de créditos y para el desembolso de los mismos. Así mismo, acepta(n) que si dentro del término que en este contrato de promesa de compraventa se estipula para otorgar la escritura de transferencia del dominio de los bienes prometidos en venta, EL BANCO no le(s) aprueba el préstamo o se lo aprueba por un valor inferior al solicitado por negligencia atribuida a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se constituirá como causal de incumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, y en efecto, quedará resuelto el contrato incurriendo EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en pérdidas de las arras, pero si el motivo del rechazo no es por negligencia comprobada por EL PROMITENTE COMPRADOR, no hay lugar a pérdida de arras ni de ninguna otra suma de dinero que hubiere entregado a EL PROMITENTE VENDEDOR quien en tal evento los devolverá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación que emita EL BANCO, sin deducción alguna y sin reconocer intereses ni ningún tipo de valorización. Sin embargo, los contratantes podrán por mutuo acuerdo prorrogar el término para cumplir la obligación prometida en el presente contrato o acordar un modo de financiación distinto. En consecuencia y a efecto de la devolución de las arras, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar al BANCO toda la documentación necesaria para el estudio del crédito, dentro de

2

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

los Noventa (90) días corrientes anteriores a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa y a suministrar a EL BANCO toda la información que esta requiera o los documentos que adicionalmente le exija. El incumplimiento de esta obligación, o de los requisitos que exija el BANCO para el otorgamiento de créditos, el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes del crédito o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad EL PROMITENTE VENDEDOR de enajenar a terceros los inmuebles descritos en este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: La inobservancia de las obligaciones previstas en la presente cláusula será tenida como causal de incumplimiento del presente contrato.

PARAGRAFO CUARTO.- MANEJO DE LAS CUENTAS AFC: En los casos de traslados de recursos de cuentas AFC para el pago de la cuota inicial, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) faculta a la PROMITENTE VENDEDORA a restituir a la cuenta AFC el producto de los dineros trasladados; por lo tanto en el evento en que se resuelva la compraventa prometida o no se conceda el crédito hipotecario como parte de pago del precio de venta, en uno y otro evento LA PROMITENTE VENDEDORA girará estos recursos a fin de que el banco que administre la cuenta AFC pueda deducir la retención en la fuente y las sanciones a que haya lugar por el retiro de estos dineros.

CLÁUSULA OCTAVA. - VALOR Y DESEMBOLSO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO: En caso de requerir crédito EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ahora a EL BANCO en forma incondicional e irrevocable, para que entregue directamente a EL PROMITENTE VENDEDOR de este contrato por concepto de pago del precio, el producto líquido en dinero efectivo del préstamo solicitado y aprobado. Si tal producto fuere inferior al valor pactado en la forma de pago, en concordancia con lo pactado en la cláusula anterior, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) la diferencia en dinero efectivo del saldo del precio ocho (8) días antes de la firma de la escritura pública so pena de no firma de la escritura pública por incumplimiento en la forma de pago y no entrega del(los) inmuebles objeto de la promesa por no cumplimiento total del contrato.

CLÁUSULA NOVENA.- INTERESES: En caso de requerir crédito, a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato y hasta que se obtenga el desembolso del crédito, con el cual se efectúa el pago del saldo del precio, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará (n) a EL PROMITENTE VENDEDOR, la máxima tasa legal permitida, pagadera por mensualidades vencidas, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, liquidada sobre la parte del precio pendiente de pago. Si el crédito es con un BANCO diferente al que financia el proyecto, EL PROMITENTE COMPRADOR el día de la escritura pagara a EL PROMITENTE VENDEDOR, el equivalente a los intereses liquidados de un mes sobre el valor del crédito a una

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

tasa del 2% mensual anticipado. En caso de que el banco pague el valor abonado en menos tiempo le será devuelto el dinero proporcional con la fecha de desembolso.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de obtener crédito bancario diferente a Banco **DAVIVIENDA** el valor del crédito hipotecario debe ser girado a las obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO FORTEZZA III con BANCO **DAVIVIENDA NIT. 860.034.313-7**, quien fue la entidad que financió el crédito constructor y tiene la hipoteca en mayor extensión, estos dineros hacen parte del pago de prorrata y garantizan la liberación de este apartamento.

CLAUSULA DÉCIMA. - TRÁMITE DE DESEMBOLSO CRÉDITO HIPOTECARIO: En caso de requerir crédito EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR para que ésta en subsidio y a su cuenta y riesgo, adelante los trámites necesarios tendientes a obtener el desembolso del crédito. En caso de que EL BANCO desembolse el crédito antes de la fecha acordada para la entrega del (los) inmuebles, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cancelará(n) los dineros establecidos en la cláusula anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: Para clientes que obtengan subsidio **MI CASA YA**, Las partes convienen una condición resolutoria expresa para el evento en el que no sea cancelado el subsidio **MI CASA YA** dentro del término de tres (3) meses contados a partir de la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa, dejando constancia que EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR (ES) podrá, hasta un día antes de vencerse el termino acordado, cancelar con recursos propios el monto del subsidio asignado. Transcurrido el periodo acordado sin realizar el pago correspondiente al precio objeto del contrato, la compraventa se resolverá de pleno derecho de conformidad con el artículo 870 del Código de Comercio, caso en el cual EL PROMITENTE COMPRADOR perderá las arras, y deberá EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) restituir el inmueble el día siguiente del plazo acordado antes referido y LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá la facultad de retener las arras y exigir la entrega del inmueble. Situación que quedará plasmada en la escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si el pago de la CUOTA INICIAL o el desembolso del CRÉDITO HIPOTECARIO no se efectúan en las fechas previstas, se causarán intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO TERCERO: En caso de tomar crédito hipotecario, el valor del crédito hipotecario debe ser consignado al número de cuenta corriente Banco Davivienda No 482869989061, estos dineros hacen parte del pago de prorrata y garantizan la liberación del inmueble.

PARAGRADO CUARTO: Para clientes que obtengan subsidio MI CASA YA, EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR asumirá los intereses corrientes bancarios que se causen entre la firma de la escritura pública y la fecha en que se haga efectivo del desembolso del subsidio MI CASA YA.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: INCUMPLIMIENTO, APLICACIÓN DE ARRAS, CLAUSULA PENAL DE APREMIO Y COBRO DE INTERESES: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) lo siguiente:

1. **INCUMPLIMIENTO:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n) que cualquier incumplimiento en la forma de pago estipulada en este capítulo o en las demás obligaciones derivadas de la solicitud de crédito, constituye incumplimiento y se entenderá como retracto por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), dando lugar al cobro de arras y la cláusula penal de apremio, evento que será informado por EL PROMETIENTE VENDEDOR a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita por correo certificado o correo electrónico.

2. **RETRASO EN EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:** Cualquier retraso en la fecha de pago de alguna de las cuotas que conforman la CUOTA INICIAL, generarán por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR el pago de intereses mensuales moratorios equivalentes a la máxima tasa legal permitida, sin que ello implique prórroga alguna a los términos de esta promesa.

3. **PAGO DE CUOTA INICIAL CON CHEQUE:** En el evento de que algunas de las sumas que constituyen la CUOTA INICIAL fueren canceladas con cheque y éste(os) resultare(n) impagado(s) por cualquier motivo, se entiende que por este hecho se constituye por sí solo en incumplimiento del contrato por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por lo que se entenderá como retracto, dando lugar al cobro de arras por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, evento que será informado mediante comunicación escrita por correo certificado o correo electrónico.

4. **INTERESES:** En caso de requerir crédito, a partir de la fecha prevista para la entrega del (los) inmueble(s), hasta el momento en que EL BANCO desembolse el crédito solicitado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), este(os) pagará(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR intereses mensuales vencidos sobre el saldo pendiente, equivalentes a la tasa máxima legal permitida, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

5. **COBRO DE INTERESES:** Si el pago de: i) Cuota Inicial, ii) el desembolso del crédito, y iii) en general, cualquier obligación en dinero o suma prevista en este documento que no se efectúa en las fechas pactadas, se causarán intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima legal permitida.

6. **AUTORIZACIÓN DE DESCUENTO:** En caso que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deba(n) pagar una(s) suma(s) de dinero por concepto de intereses en los términos establecidos en el presente contrato, y no aportare(n) dichos recursos a EL PROMITENTE VENDEDOR en los plazos aquí definidos, autoriza(n) de manera expresa e irrevocable para que los valores que adeudare(n) por este concepto sean descontados de los dineros aportados para abonar a la CUOTA INICIAL como parte de pago de los intereses causados.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

7. IMPUTACIÓN DE PAGOS: Para la aplicación de las sumas de dinero aportadas en virtud del presente contrato se imputarán primero a intereses y luego a capital, sin perjuicio de la autorización conferida en el párrafo anterior.

8. CLAUSULA PENAL DE APREMIO: Salvo que la Ley disponga algo en contrario, en caso de retardo o incumplimiento en las obligaciones derivadas de la celebración y/o ejecución del Contrato, y sin que sea necesario requerimiento alguno adicional al establecido en el PARAGRAFO TERCERO de la presente clausula, constituirá a la parte incumplida en deudora de la cumplida por una suma equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor del contrato por cada día que transcurra y subsista el incumplimiento o la mora, a título de sanción, sin menoscabo del pago del Valor de las arras pactadas y de los perjuicios que con el incumplimiento se le hubieren ocasionado. El valor de la Cláusula Penal de apremio será exigible ejecutivamente junto con el pago de las arras pactadas y el de cualquier otro concepto adeudado. El pago de la penalidad no extingue la obligación principal.

Si el monto total de las sumas a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR por razón de esta Cláusula penal de apremio fuere igual al diez por ciento (10%) del valor total del presente Contrato, se constituye en incumplimiento total y la PROMITENTE VENDEDORA podrá aplicar lo dispuesto en el numeral primero de la presente clausula.

La presente cláusula penal de apremio no constituye una estimación de perjuicios por el incumplimiento o por la mora en el mismo, razón por la cual la PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar adicionalmente, las arras a que se refiere el presente contrato y si es del caso, el pago de los demás perjuicios que se le hubiesen causado de acuerdo con la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) y acepta(n) que se entenderá como actos de retracto el incumplimiento hasta de treinta (30) días calendario en la cancelación de los valores en las fechas y plazos determinados en el presente documento, y que dicho retracto faculta de pleno derecho a EL PROMETIENTE VENDEDOR para hacer efectivo el pacto de arras consagrado en este mismo documento, evento en el cual EL PROMETIENTE VENDEDOR informará mediante comunicación escrita por correo certificado o por correo electrónico, descontando los valores que por este pacto se adeuden y devolviendo los restantes a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y poniendo en venta nuevamente el(los) inmueble(s) en virtud del incumplimiento. Para efectos de la devolución de los recursos a que hace mención el presente párrafo la misma se efectuará en los términos y condiciones que de mutuo acuerdo definan las partes.

PARAGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del Contrato por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR generará la resolución del mismo y, en consecuencia, este se obliga a cancelar lo siguiente:

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

- a. Las sumas invertidas en las modificaciones solicitadas por EL PROMITENTE COMPRADOR.
- b. Las sanciones, multas, el valor de la cláusula penal de apremio, el Valor de las arras, seguros o pólizas si se hubieren contratado.
- c. Gastos en los que se haya debido incurrir para cobrar las sumas de dinero adeudadas, si fuera el caso.
- d. Daños y perjuicios.

PARAGRAFO TERCERO: Para la aplicación de la penalización de la Cláusula Penal de Apremio, LA PROMITENTE VENDEDORA comunicará a EL PROMITENTE COMPRADOR por escrito la ocurrencia de las situaciones que dan lugar a la misma, con el fin de que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación EL PROMITENTE COMPRADOR pueda dar explicaciones a fin de garantizar el debido proceso. Si hace caso omiso al requerimiento o si las justificaciones de EL PROMITENTE COMPRADOR no son satisfactorias de justa causa para LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta comunicará por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR las acciones correctivas que debe hacer y su plazo, so pena de aplicar la sanción en caso de no cumplir en el plazo establecido.

CAPITULO III: ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y ACTA DE RECIBO DE INMUEBLE(S)

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: FIRMA ESCRITURA. La Escritura Pública de Venta que perfeccione el presente Contrato de Promesa de Compraventa, así como la de hipoteca a favor de EL BANCO, se firmará por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la fecha, notaria y hora indicada en el anexo capítulo VI - Datos Generales, y el Representante de EL PROMITENTE VENDEDOR lo hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligada a suscribir la escritura pública que solemnice el contrato de compraventa aquí prometido, hasta que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no esté(n) totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude(n) de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse. En caso de que, al momento de la firma de la escritura pública, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya cancelado la totalidad del precio acordado, se entenderá que éste ha desistido del negocio y se aplicará lo dispuesto en este contrato para el evento de retracto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será requisito para el otorgamiento de la escritura pública que perfecciona el presente contrato, que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) exhiba ante el notario la paz y salvo expedido por EL PROMITENTE

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

VENDEDOR, en el cual se deja constancia que EL(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(ES) ha cumplido con la totalidad de las obligaciones a su cargo a esa fecha, junto con la autorización de escrituración.

PARÁGRAFO TERCERO: En la fecha de firma de escritura prevista EL(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a tener completamente perfeccionada la aprobación del crédito ante EL BANCO y a estar autorizado(s) por éste, para firmar en la Notaría la escritura de hipoteca, para lo cual deberá presentar la autorización de escrituración que expida la entidad financiera.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes aceptan y declaran conocer que el proceso de construcción del Proyecto, exige el contar con autorizaciones y atender requerimientos por parte de las entidades municipales y/o administrativas, entre otros que pueden exceder los plazos inicialmente establecidos para ello, lo que puede afectar el cronograma de escrituración del (los) inmueble(s) por causa ajena (fuerza mayor); en caso que dicha circunstancias se presenten, la fecha de firma de la escritura se prorrogará automáticamente hasta por un plazo de sesenta (60) días hábiles a partir del día en que debía otorgarse dicho instrumento público, para lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dará el aviso de prórroga correspondiente con anticipación a la fecha señalada a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) sin que por tal hecho pueda entenderse que hay incumplimiento o responsabilidad por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR y en ninguna forma afecta el cumplimiento de la voluntad o de las obligaciones previstas para las partes.

PARAGRAFO QUINTO: Las partes acuerdan que en caso de llegarse el día fijado para el otorgamiento de la escritura pública y ésta no pudiere otorgarse por falta de los comprobantes fiscales indispensables para la suscripción de la misma o por razones de fuerza mayor, o en general por causas ajenas a negligencia o culpa de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR tales como demoras en las entidades respectivas, cambios en la reglamentación o expedición de formularios o decisiones de las autoridades nacionales o municipales que limiten la operación de la empresa o la circulación de personas a nivel nacional como aquellas presentadas en un estado de excepción decretados por la Presidencia de la República o cualquier otro similar, se prorrogará automáticamente el plazo fijado en este contrato para otorgar la Escritura Pública por un plazo de sesenta (60) días hábiles a partir del día en que debía otorgarse la escritura pública de compraventa, lo cual deberá ser comunicado por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con anticipación a la fecha señalada, por correo certificado o correo electrónico, sin que por tal hecho pueda entenderse que hay incumplimiento por alguna de las partes contratantes, por lo tanto, en ese evento, no habrá lugar a sanciones de ninguna índole y así lo aceptan las partes.

PARAGRAFO SEXTO: A partir de la firma de la escritura pública de transferencia, serán de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago del impuesto predial correspondiente al (los) inmueble(s). A partir de la fecha de la entrega

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

del(los) inmueble(s) o de la escritura pública, lo que primero suceda, serán de cargo de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la totalidad de los impuestos, tasas, o contribuciones tanto Municipales como Departamentales o Nacionales.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, se obligan a tramitar el desenglobe de las unidades que forman el proyecto FORTEZZA III ante la Oficina de Registro del municipio de Ibagué.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: ACTA DE RECIBO DE INMUEBLES. - La entrega material de los bienes prometidos en venta se efectuará en el plazo que se relaciona en el anexo capítulo VI - Datos Generales.

Una vez los inmuebles prometidos en venta estén terminados y listos para su entrega material, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR lo hará saber por escrito a EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES), quien(es) se obliga(n) a comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se entregará bajo recibo personal o se enviará por correo certificado o por correo electrónico.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por las partes, y en la misma en hoja aparte se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto puedan ser consideradas como negativa a recibir los bienes o pagar los dineros adeudados por EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) por cualquier concepto, por lo que a pesar de que existan observaciones, el inmueble se entenderá entregado en la fecha establecida para este evento. En la fecha de entrega de los inmuebles prometidos en venta, cumple EL PROMITENTE VENDEDOR a través de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la obligación de entregar y desde ese momento serán por cuenta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los gastos, servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinaria de mantenimiento de la copropiedad e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material. Se entenderá que, con la entrega del inmueble, también se consideran entregadas las zonas comunes esenciales del conjunto.

En lo que respecta a los bienes comunes cuyo derecho de uso se asigna de forma exclusiva al inmueble objeto del presente contrato, los mismos le serán entregados a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en representación de la COPROPIEDAD.

Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir los bienes, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrá derecho a considerar que estos bienes han sido recibidos por EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) a entera satisfacción, desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, y las llaves quedarán a su disposición en la administración del Conjunto.

Si para el día señalado para la entrega material del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, LAS PARTES entienden que es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el radicar la respectiva solicitud de servicios, pero que los tiempos dependen de terceras entidades, por lo que tal hecho no podrá ser considerado como incumplimiento del contrato ni generará indemnización o reparación alguna a favor de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) exonera(n) de toda responsabilidad a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por tal hecho siempre y cuando se hayan adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en la fecha establecida para ello, si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no ha(n) cumplido o garantizado satisfactoriamente las obligaciones de pago estipuladas a lo largo de esta promesa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega de los bienes comunes generales se hará de conformidad con lo establecido por el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001 y el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR hace constar que el tiempo aproximado para la construcción de las zonas comunes no esenciales para FORTEZZA III inicial es hasta de diez (10) meses, contados a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa. Sin embargo, la terminación de las mismas y de los apartamentos, podrá prorrogarse por causas ajenas a su voluntad, por cualquier hecho constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor ajenos a su control, por cese o parálisis en las actividades de industrias o empresas suministradoras de materiales de construcción y elementos de acabados, por retardos en la instalación de los servicios públicos, o por paros generales en la industria de la construcción y en el suministro de materiales o alteración en plazos de fabricación y/o importación. Igualmente, la entrega de las zonas comunes se prorrogará automáticamente por ocho (8) meses, ante cualquier hecho físico o de otra naturaleza, acto gubernamental, incluyendo racionamientos de energía y cualquier otro servicio, que en forma imprevista obstaculicen el normal desarrollo de la obra, caso en el cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR informará sobre la nueva fecha de entrega de las zonas comunes no esenciales. Si ocurre cualquiera de estos hechos descritos anteriormente se entenderá que no es responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR ni de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por lo que no habrá lugar a pago o reconocimiento de suma o indemnización alguna a favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO CUARTO: En caso de que por fuerza mayor o caso fortuito la construcción de los inmuebles objeto del presente contrato se retrase o detenga, su entrega se pospondrá en el mismo término de tiempo durante el cual permaneció el evento mencionado de fuerza mayor o caso fortuito, situación que será puesta en

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTZEZA III**

conocimiento de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada en la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a pagar a partir de la fecha de la escrituración de forma mensual la cuota de administración que le correspondiere y que sea asignada de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO SEXTO: Las partes aceptan y declaran conocer que el proceso de construcción del Proyecto por su naturaleza es susceptible de contingencias que pudieren afectar el programa de obra y entrega de el(los) inmueble(s) entre ellas, demoras por parte de las empresas de servicios públicos o de los proveedores de materiales o de mano de obra ante las cuales, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dará el Aviso de Prorroga correspondiente con la debida anticipación de la fecha señalada, sin que constituya causal de incumplimiento o de responsabilidad y en forma alguna afecta el cumplimiento de la voluntad o de las obligaciones previstas para las partes.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará dotado el inmueble prometido en venta de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, para lo cual ha cancelado el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; en lo que respecta a los derechos de conexión, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) desde el momento de la entrega del inmueble, por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará las redes internas para la instalación de los servicios públicos y del medidor de gas de la respectiva unidad de vivienda. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume directamente EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (usuario), ante la empresa Prestadora del Servicio Telefónico a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. Si en el momento de la escrituración EL PROMITENTE VENDEDOR hubiese cancelado una (1) ó más cuotas de los derechos de conexión de la línea telefónica, éstos deberán ser reembolsados por EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO OCTAVO: A partir de la fecha prevista para la entrega de los inmuebles(s), EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se comprometen a:

- a) Recibir los inmuebles descritos en la cláusula primera de conformidad con el Inventario descrito en el Acta de Entrega y en el Manual de entrega, los cuales tendrán la descripción de los mismos según especificaciones y recibirán las garantías sobre equipos e instalaciones pertinentes.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III

- b) Exigir de los proveedores, fabricantes o contratistas el cubrimiento de los arreglos y corrección de daños o imperfectos sobre los elementos, electrodomésticos y servicios que así lo requieran.
- c) Estipular en el Acta de Recibo de Inmuebles las solicitudes de Locativas de Obra para su corrección.
- d) Ejercer responsabilidad por la seguridad integral de las zonas privadas y los bienes dentro de las zonas privadas prometidas en venta, lo cual podrá efectuar mediante seguros de cubrimiento, alarmas, cerraduras etc., el cual no será asumido en forma alguna por EL PROMITENTE VENDEDOR ni por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ni por la Administración del Conjunto.
- e) Ejercer el derecho de garantía por defectos en la construcción no imputables al normal desgaste de los elementos, mal uso o mantenimiento de los mismos definidos en el Manual de Entrega.
- f) Pagar lo correspondiente a servicios entre ellos, agua, luz, teléfono, gas, servicios de cable etc., en los cuales se identifiquen los consumos de sus inmuebles.
- g) Recibir las zonas comunales no esenciales parcialmente por etapas.
- h) Pagar la cuota parte correspondiente al mantenimiento, conservación, reparación y dotación inicial para el sostenimiento de las zonas comunales, la administración y vigilancia de la copropiedad.
- i) Reconocer que la demora o tardanza de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o EL PROMITENTE VENDEDOR en entregar o vender los bienes privados o de entregar los bienes comunes a un administrador, no afecta en forma alguna la relación contractual aquí contenida.
- j) Autorizar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR a adecuar como Zona de ventas y Apartamento Modelo, cualquiera de los inmuebles por vender sin que requiera de autorización alguna por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y permitir libre acceso de los trabajadores y visitantes para su adecuación, demostración y exhibición. Igualmente, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que los promotores de venta autorizados por EL PROMITENTE VENDEDOR puedan utilizar, sin ningún costo, los espacios de los salones disponibles en las zonas comunes para la promoción de ventas y la atención de los posibles compradores, mientras se culmina el proceso de venta de la totalidad de las unidades que integran el Proyecto.

CAPITULO IV: GASTOS DE ESCRITURACIÓN E IMPUESTOS

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - GASTOS: Los gastos notariales por efecto de la venta que ocasione el otorgamiento de la escritura pública de venta, mediante la cual se dé cumplimiento a lo aquí convenido, serán pagados por partes iguales por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), a **EL BANCO** otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

El impuesto de registro, boleta fiscal y derechos por anotación y registro correrán en su totalidad por cuenta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

Los gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura de hipoteca deben constituir EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) para garantizar el crédito a favor del EL BANCO o cualquier otra entidad, y su inscripción como son: derechos notariales, impuesto de registro, boleta fiscal, derechos de anotación y registro, estudio de títulos, avalúo, seguros, y los demás necesarios para el perfeccionamiento del crédito hipotecario, serán pagados en su totalidad por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

Todos los gastos correspondientes a la cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión constituida serán de cargo exclusivo de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO PRIMERO.- PAGO DE IMPUESTOS: EL PROMITENTE VENDEDOR y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a paz y salvo el(los) inmueble(s) por concepto de impuestos, gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha de entrega del (los) inmueble(s) o de la escritura pública, lo que primero suceda; en el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR haya satisfecho impuestos tasas, contribuciones que correspondan a periodo posteriores a la fecha de entrega, estas sumas serán restituidas por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento de que EL PROMITENTE VENDEDOR haya cancelado o tuviere que cancelar por razón de facturación o reliquidaciones de las empresas públicas impuestos, tasas o contribuciones que correspondan a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) desde la fecha prevista para la entrega del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato o de la escritura pública que perfecciona el mismo, lo que primero suceda, éste(os) declara(n) que reembolsara(n) las sumas a más tardar quince (15) días corrientes contados a partir del requerimiento que haga para ello EL PROMITENTE VENDEDOR por cualquier medio; en caso de mora en estos pagos, el (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR un interés mensual liquidado con la tasa máxima legal permitida, hasta que sean cancelados totalmente.

CAPITULO V: OTRAS OBLIGACIONES Y DECLARACIONES

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: De común acuerdo entre LA PROMETIENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) convienen que en caso de muerte de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) o de alguno de ellos, se resuelve el presente contrato y se entenderá que EL PROMITENTE VENDEDOR queda en libertad de enajenar a terceros los inmuebles objeto de este contrato, y hará entrega de los recursos entregados por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a los herederos reconocidos dentro del trámite sucesoral. De igual forma, de conformidad con el artículo 870 del código de comercio, la parte cumplida

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

podrá pedir la resolución o terminación del contrato, sin perjuicio de las sanciones y la indemnización de perjuicios, por no cumplir oportunamente con las obligaciones estipuladas en el Contrato.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA. - CESIÓN DE DERECHOS: EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva la facultad de ceder los derechos que resulten a su favor de este contrato, a un tercero de amplio reconocimiento y cuente con la capacidad y autorizaciones legales requeridas para el desempeño de las obligaciones aquí previstas para asumir el cumplimiento de las obligaciones correlativas, para tal efecto bastará comunicar por escrito este evento a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL COMO PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES): En caso de actos sobrevinientes que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y estos deseen ceder su posición contractual dentro de este contrato a un tercero en primer grado de consanguinidad, deberá(n) efectuar la solicitud por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR para que manifieste su consentimiento expreso al respecto, quien se reserva la facultad de definir su aceptación o no y las condiciones o requisitos que deba reunir el cesionario y documento de cesión.

PARAGRAFO PRIMERO: Cualquier modificación que se realice a esta promesa de compraventa por parte del EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se realizará por escrito y generará un costo por gastos administrativos.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA. - DECLARACIONES DE EL PROMETIENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza:

- a) Que el terreno sobre el cual se construye el PROYECTO FORTEZZA III es de propiedad de EL PROMITENTE VENDEDOR.
- b) Que el PROYECTO cuenta con todas las autorizaciones y permisos requeridos por ley para el desarrollo, promoción y ventas del mismo.
- c) Que no han suscrito Promesa de Compraventa con persona diferente a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en relación con el (los) inmueble(s) objeto de esta promesa;
- d) Que se transferirá el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta libres de embargos, demandas, servidumbres, usufructo, habitación, censo, anticresis, movilización, patrimonio de familia, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones de dominio en general con excepción de las derivadas o exigidas por las normas vigentes.
- e) Que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios u ocultos en los términos de la ley.
- f) Que el PROYECTO FORTEZZA III se desarrolla, construye y entregará dando cumplimiento a las normas, diseños y planos debidamente radicados y aprobados por parte de la Curaduría. Los planos exhibidos en la sala de ventas y los elementos promocionales son meramente ilustrativos.
- g) Que, a partir de la entrega de cada inmueble, y de conformidad con la programación de obra, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ejecutará las

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

reparaciones locativas requeridas de conformidad con el manual de entrega y uso, por lo que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizará(n) el ingreso del personal respectivo y adicionalmente permitirá que dicho personal se desplace por las instalaciones del Proyecto con el fin de que pueda realizar sus funciones.

- h) EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR aportó el permiso solicitado ante la oficina de Espacio Público con la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprometidos los inmuebles objeto de esta compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 2 del Decreto 2180 de 2005, conforme con el número, de radicación No. 93280 del 10 de octubre de 2014, señalado en el anexo capítulo VI Datos Generales.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA- GARANTÍAS: De conformidad con las normas legales vigentes, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que está dotado el inmueble. La entrega material del inmueble objeto de esta promesa, se realizará mediante acta, en la cual constará el inventario, la revisión del inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de los elementos y equipos del mismo, de conformidad con lo ofrecido en venta. A esta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas. Esta garantía es diferente a la garantía por fallas estructurales del inmueble que tiene otro periodo y es cubierta por el periodo determinado en la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- MERITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) aquí contenidas, y en especial en el caso de que éstos se niegue(n) a cancelar las sumas a su cargo que del presente documentos se derivan, y específicamente por concepto de (i) precio del (los) inmueble(s), (ii) los intereses pactados, (iii) la cuota de administración y/o los servicios públicos a partir de la fecha establecida para entrega, (iv) cualquier otro pago derivado del presente contrato; eventos ante los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR enviará mediante documento escrito una cuenta de cobro para pago dentro de los quince (15) días calendario siguientes, la cual en caso de no pago prestará mérito ejecutivo y podrá ser reportado para cobro judicial.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - NORMAS SOBRE LAVADO DE ACTIVOS: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) declara(n) que los recursos que aportarán para la compra del(os) inmueble(s) objeto de este contrato provienen del ejercicio de su ocupación, actividad o negocio lícito. EL PROMITENTE VENDEDOR quedará eximida de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa, reticente o inexacta.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - AUTORIZACIONES: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES), autoriza(n) a la EL PROMITENTE VENDEDOR, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y la Ley 1266 de 2008, a:

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

- 1) La inclusión en las bases de datos de la empresa los datos personales que se obtengan a través del vínculo contractual celebrado entre las partes, los cuales serán compilados, almacenados, consultados, usados, únicamente con el objeto del presente contrato y todo aquello relacionado con la empresa.
- 2) Solicitar y consultar, en los términos y condiciones dispuestos en la Ley 1266 de 2008 o Ley de Habeas Data, a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- 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 y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones..
- 3) Realizar el reporte negativo de la obligación a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, en los términos y condiciones dispuestos en la Ley 1266 de 2008 o Ley de Habeas Data, ante el operador de cualquiera de las centrales o bases de datos de reporte de riesgos o reporte de información financiera, crediticia, comercial o de servicios, siempre que EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentre en mora superior o igual a noventa (90) días calendario en el pago del Valor de la cuota establecida en la forma de pago que trata la cláusula sexta y el capítulo VI, ítem 6.

PARAGRAFO PRIMERO. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA sólo procederá a realizar el reporte de información negativa previa comunicación a EL PROMITENTE COMPRADOR, con el fin de que éste pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como de controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan. Transcurridos veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación a EL PROMITENTE COMPRADOR, en la última dirección de domicilio reportada, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá realizar el reporte de información negativa, sin perjuicio, si es del caso, de informar al operador de la central o base de datos de reporte de riesgos o reporte de información financiera, crediticia, comercial o de servicios que la información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado solicitud de rectificación o actualización y ésta aún no haya sido resuelta.

PARAGRAFO SEGUNDO. Para todos los efectos, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES), manifiesta(n) 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 CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones.

PARÁGRAFO TERCERO. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), en su condición de titular de los datos personales, gozará de todos los derechos de ley, de los expresamente descritos en el artículo 8º de la Ley 1581 de 2.012 y en particular tendrá derecho en todo momento a conocer, acceder, actualizar y rectificar sus datos personales, revocar la autorización concedida o solicitar la supresión de información cuando ello sea procedente

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. -NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en la dirección, teléfono y correo electrónico señalado en el anexo capítulo VI - Datos Generales.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- MODIFICACIONES: Las partes contratantes manifiestan que esta Promesa de Compraventa exterioriza en forma única, completa y clara el acuerdo celebrado entre ellas y expresamente sobre las obligaciones de pago derivadas de la misma las cuales son irrenunciables hasta tanto se demuestre su pago completo, cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito y será firmado por las partes, pues es expresa intención de éstas no reconocer validez a modificaciones que así no consten, salvo en los casos expresamente definidos en el presente contrato, que son susceptible de modificación mediante aviso remitido por una de las partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - MECANISMO DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

Las partes convienen que, en caso de surgir diferencias entre ellos, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución y terminación del Contrato, estas serán resueltas mediante procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de 10 días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por correo certificado, correo electrónico o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas.

En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de 5 días hábiles deberán decidir si acuden a una conciliación extrajudicial, si pasado el término las partes guardan silencio o manifiestan no acudir a dicho mecanismo, será sometida a la justicia ordinaria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - DOMICILIO: Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Ibagué.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

<p>Firma:</p> <p><i>JENNIFER ROJAS C.</i></p> <p>Nombre: JENNIFER ROJAS CARDENAS C.C.No.38.213.022 de Ibagué</p>	<p></p> <p>Huella</p>
--	---

J.R.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

CAPÍTULO VI - DATOS GENERALES

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. - DATOS GENERALES: Para efectos de la información a que hace referencia a lo largo del presente contrato, ha de tenerse en cuenta los siguientes datos:

1. DATOS PROMITENTE VENDEDORA - FIDEICOMISO FORTEZZA III NIT. 830.053.700-6 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	
APODERADO ESPECIAL	PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
NIT	800.053.720-4

2. DATOS FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR - PROIECTUM S.A.S.	
Representante Legal	CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS
NIT	900.535.661-1

3. DATOS DEL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)	
Nombre	JENNIFER ROJAS CARDENAS
Documento de identidad	C.C.No.38.213.022 de Ibagué
Calidad en la que actúa	Nombre propio: Representante Legal de:
Actúa a través de apoderado	Nombre del apoderado:
NO X SI	_____

4. DATOS INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO	
Apartamento No./ Tipo	APARTAMENTO 405 TORRE 1 – FORTEZZA III
Área Arquitectónica Construida (Aproximadamente)	64.48 M2
Área privada construida (Aproximadamente)	57.00 M2
Numero de garaje asignado comunal de uso exclusivo	

5. DATOS LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
Licencia de Construcción	RESOLUCION No. 73001-1-20-0029
Fecha de expedición	ENERO 29 DE 2020
Curaduría	URBANA No UNO (1) de Ibagué

6. PRECIO Y FORMA DE PAGO	
Precio	CIENTO VEINTE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$120.500.000.00)
Cuota Inicial	TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$36.150.000.00)
Saldo crédito o contado	OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL MIL PESOS MCTE (\$84.350.000.00)

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

a.) La suma **VEINTIUN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.000.000.00)** que EL PROMITENTE COMPRADOR ha cancelado a la firma de esta promesa de compraventa en dinero efectivo -----

b) La suma de **CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **AGOSTO** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

c) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **SEPTIEMBRE** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

d) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **OCTUBRE** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

e) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **NOVIEMBRE** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

f) La suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$2.700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **DICIEMBRE** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

g) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **ENERO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

h) La suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$2.700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **FEBRERO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

i) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **MARZO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

j) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **ABRIL** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

k) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **MAYO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

l) La suma de **UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS (\$1.700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **JUNIO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S A S
Nit: 800053720 4 Administración : Bogota Personas
Juridicas
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01874354
Fecha de matrícula: 26 de febrero de 2009
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2023

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 17 A # 123 - 74
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com
Teléfono comercial 1: 6017025587
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 17 A # 123 - 74
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:
rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com
Teléfono para notificación 1: 6017025587
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 4495 del 20 de diciembre de 1988 de Notaría 1 de Ibagué (Tolima), inscrito en esta Cámara de Comercio el 26 de febrero de 2009, con el No. 01278476 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS LIMITADA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 2683 de la Notaría 01 de Ibagué., del 31 de agosto de 2006, inscrita el 26 de febrero de 2009 bajo el número 1278536 del Libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Limitada a Anónima bajo el nombre de: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SA.

Por Escritura Pública No. 2683 del 31 de agosto de 2006 de Notaría 1 de Ibagué (Tolima), inscrito en esta Cámara de Comercio el 26 de febrero de 2009, con el No. 01278536 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS LIMITADA a PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SA.

Por Escritura Pública No. 3884 de la Notaría 03 de Ibagué, del 30 de diciembre de 2008, inscrita el 26 de febrero de 2009 bajo el número 1278538 del Libro IX, la sociedad de la referencia trasladó su domicilio de la ciudad de: Ibagué, a la ciudad de: Bogotá D.C.

Por Acta No. 03 de la Asamblea de Accionistas del 28 de mayo de 2009, inscrita el 24 de noviembre de 2009 bajo el número 01342592 del Libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad Por Acciones Simplificada S A S bajo el nombre de: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS

Por Acta No. 03 del 28 de mayo de 2009 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de noviembre de 2009, con el

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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.

No. 01342592 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SA a PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S A S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

Tendrá como objeto la realización de toda actividad comercial o civil lícita y además la explotación del ramo de la construcción en todas sus manifestaciones, proyectar y/o construir urbanizaciones y edificaciones, intervenir en licitaciones públicas o privadas, construir edificaciones propias o ajenas bajo los esquemas de cualquier modalidad contractual. Diseñar y/o construir cualquier tipo de obra de ingeniería civil; hacer interventoría a cualquier tipo de obra de ingeniería y/o cualquier tipo de proyecto o actividad; hacer consultoría a cualquier tipo de obra de ingeniería y/o cualquier tipo de proyecto o actividad; la celebración y ejecución de contratos de concesión; la explotación de yacimientos de arena, arcillas, piedras preciosas, semipreciosas y otros minerales; la representación, importación, exportación y distribución de cualquier tipo de bien mueble y de artículos destinados a la construcción y el transporte de materiales para la construcción; la importación, exportación y venta de materiales para la construcción de obras civiles, eléctricas, de comunicaciones, de televisión, de gas y de hidrocarburos; la importación, fabricación, exportación y comercialización al por mayor y al detalle de materiales textiles, tejidos o no tejidos, prendas, tapabocas, acabados de vestir, maquinaria, repuestos, excedentes industriales, elementos accesorios y actuar tanto en Colombia como en el exterior a título propio o como representante de firmas nacionales o extranjeras productoras o distribuidoras de las mismas; almacenamiento, producción, procesamiento, maquila, consignación, intermediación, conservación, importación y comercialización de materiales y productos textiles, hilaturas, tejidos, fibras naturales y/o sintéticas, y cualquier prenda de ropa, artículos de seguridad industrial, para dotaciones empresariales, institucionales, hospitales e industriales, pudiendo celebrar todo acto o convenio que

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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.

se relacionan con sus fines. Desarrollar y realizar toda clase de actividades comerciales sobre productos de la industria textil, su adquisición, explotación, y enajenación sean estas materias primas o productos terminados o no terminados, así como de cualesquiera otros productos complementarios de los anteriores. El diseño y/o la construcción de obras civiles, eléctricas, de comunicaciones, de televisión, de gas y de transporte de hidrocarburos; incluyendo su mantenimiento; la exploración y explotación de campos petroleros; la exploración y explotación de campos de gas y de campos de carbón; la exploración y explotación de minerales y en general de cualquier tipo de material minero y de hidrocarburos; la producción, almacenamiento y transporte de cualquier tipo de productos químicos y/o hidrocarburos y/o alcohol carburante y/o biodiesel; la compra, venta y suministro de cualquier tipo de bienes muebles a entidades públicas y privadas; adquisición y venta de activos financieros; adquisición y venta de acciones y títulos valores; la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles; la compraventa de bienes muebles y automotores; la prestación de servicios de hotelería en todas sus formas; efectuar operaciones de comercio exterior, realizar actividades de promoción, comercialización y venta de productos colombianos legales de cualquier índole en los mercados externos, dichos productos para la exportación pueden ser adquiridos por la sociedad en el mercado interno o también puede la sociedad exportar bienes fabricados por productores que sean socios y los no socios de la misma; efectuar operaciones de explotación de yacimientos, tallado y comercialización de piedras preciosas, semipreciosas y similares; explotación, importación y exportación de maquinaria. Podrá la sociedad para el logro de sus fines sociales celebrar contratos y operaciones que sean necesarias tales como compra venta de bienes muebles e inmuebles y automotores, recibir bienes en arrendamiento; celebrar contratos de mutuo con garantías reales o personales, celebrar contratos de cambio en todas sus manifestaciones; actuar como agente o representante de empresas nacionales o extranjeras que se ocupen de los mismos o similares negocios o actividades; girar, aceptar títulos valores y ejecutar los actos o contratos que en concepto de los administradores persigan el cumplimiento del objeto social y en general desarrollar todas las operaciones civiles, comerciales y financieras que fueren necesarias y conducentes para el logro de sus fines. 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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

la industria de la sociedad.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$2.000.000.000,00
No. de acciones : 2.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$1.869.946.000,00
No. de acciones : 1.869.946,00
Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$1.869.946.000,00
No. de acciones : 1.869.946,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo del Gerente quien tendrá tres suplentes, los que podrán ser reelegidos indefinidamente o removidos en cualquier tiempo mientras no se realice una nueva elección.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el Gerente, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto se entenderá que el Gerente 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. El Gerente se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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.

nombre de la sociedad. En las relaciones frente a terceros; la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le está prohibido al Gerente 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. Parágrafo. En las faltas absolutas o temporales el Gerente tendrá dos suplentes, primer suplente y segundo suplente, quienes lo reemplazarán conjunta o individualmente y podrán actuar en forma conjunta o separada con las mismas facultades del Gerente y no requerirán autorización expresa del Gerente para la celebración de cualquier acto o contrato.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 002 del 3 de agosto de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de agosto de 2023 con el No. 03005958 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Camilo Augusto Fajardo Rios	C.C. No. 1018414424

Por Acta No. 2019-03 del 1 de agosto de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de agosto de 2019 con el No. 02493204 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Gerente	Olga Lucia Rios Merchan	C.C. No. 65737982
Tercer Suplente Del Gerente	Daniel Felipe Fajardo Rios	C.C. No. 1026294959

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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.

Por Acta No. 002 del 3 de agosto de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de agosto de 2023 con el No. 03005958 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente	Rodrigo Augusto Fajardo Arbelaez	C.C. No. 14236483

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 01 del 17 de enero de 2006, de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de abril de 2009 con el No. 01290504 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Brenda Leonor Bulla Tobar	C.C. No. 65749773 T.P. No. 50947-T

Por Acta No. 001 del 5 de febrero de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de marzo de 2022 con el No. 02801851 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Fallon Fairle Noreña Pineda	C.C. No. 1110455523 T.P. No. 187188-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 456 del 20 de febrero de 1992 de la Notaría 2 de Ibagué (Tolima)	01278483 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1118 del 2 de abril de 1993 de la Notaría 2 de Ibagué (Tolima)	01278491 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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.

E. P. No. 2264 del 27 de junio de 1995 de la Notaría 1 de Ibagué (Tolima)	01278493 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1237 del 16 de abril de 1996 de la Notaría 1 de Ibagué (Tolima)	01278497 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2932 del 13 de agosto de 1997 de la Notaría 1 de Ibagué (Tolima)	01278498 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2479 del 23 de julio de 1998 de la Notaría 1 de Ibagué (Tolima)	01278507 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2184 del 13 de septiembre de 1999 de la Notaría 1 de Ibagué (Tolima)	01278513 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1021 del 2 de mayo de 2001 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01278519 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 3763 del 29 de diciembre de 2004 de la Notaría 2 de Ibagué (Tolima)	01278521 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2683 del 31 de agosto de 2006 de la Notaría 1 de Ibagué (Tolima)	01278536 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 3884 del 30 de diciembre de 2008 de la Notaría 3 de Ibagué (Tolima)	01278538 del 26 de febrero de 2009 del Libro IX
Acta No. 03 del 28 de mayo de 2009 de la Asamblea de Accionistas	01342592 del 24 de noviembre de 2009 del Libro IX
Acta No. 002 del 14 de agosto de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01659226 del 17 de agosto de 2012 del Libro IX
Acta No. 4 del 1 de noviembre de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01685038 del 29 de noviembre de 2012 del Libro IX
Acta No. 05 del 28 de abril de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01727644 del 3 de mayo de 2013 del Libro IX
Acta No. 2019-03 del 1 de agosto de 2019 de la Asamblea de Accionistas	02493203 del 2 de agosto de 2019 del Libro IX
Acta No. 02 del 16 de junio de 2020 de la Asamblea de Accionistas	02584882 del 8 de julio de 2020 del Libro IX
Acta No. 5 del 17 de junio de 2022 de la Asamblea de Accionistas	02856113 del 7 de julio de 2022 del Libro IX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18
Recibo No. AB23924028
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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.

CERTIFICAS ESPECIALES

Los Actos Certificados y que fueron inscritos con fecha anterior al 26 de febrero de 2009, fueron inscritos previamente por otra Cámara de Comercio. Lo anterior de acuerdo a lo establecido por el numeral 1.7.1 de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	4111
Actividad secundaria Código CIIU:	4290
Otras actividades Código CIIU:	5511, 1410

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en esta Cámara de Comercio de Bogotá el(los) siguiente(s) establecimiento(s)

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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.

de comercio:

Nombre: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SA
Matrícula No.: 01874356
Fecha de matrícula: 26 de febrero de 2009
Último año renovado: 2023
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cr 16 93A-36 Ofc. 202
Municipio: Bogotá D.C.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

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 Grande

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 40.488.439.469

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: 9 de noviembre de 2023 Hora: 15:43:18

Recibo No. AB23924028

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B239240281E899

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.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 10 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 27 de octubre de 2023. \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.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III

Entre los suscritos, (i) **PROIECTUM S.A.S.**, NIT. 900.535.661-1, con domicilio en la ciudad de Bogotá, sociedad comercial legalmente constituida, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, representada en este acto por la persona indicada en el capítulo VI - Datos Generales, quien actúa como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y responsable del **proyecto FORTEZZA III**; y (ii) **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, sociedad que tiene la calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR, legalmente constituida, domiciliada en la ciudad de Bogotá, tal y como lo acredita con certificado de existencia y representación legal emitido por la cámara de comercio de la Ciudad de Bogotá, por la persona indicada en él, quien actúa en su calidad de apoderado especial de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** sociedad legalmente constituida y quien actúa única y exclusiva en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO FORTEZZA III identificado con el NIT. 830.053.700-6, de conformidad con poder otorgado en la notaria SETENTA Y TRES (73) del círculo de Bogotá, en adelante **LA PROMITENTE VENDEDORA**; ii); y por otra parte, **JENNIFER ROJAS CARDENAS** domiciliado(a) en Ibagué identificado(a) con C.C. N° **38.213.022** de **Ibagué**, quien(es) en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, tal como se encuentra señalado en el capítulo VI - Datos Generales; se ha celebrado el **Contrato de Promesa de Compraventa**, que se regirá por las cláusulas más adelante señaladas y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que entre las sociedades PROIECTUM S.A.S., PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S., entre otros, en calidad de FIDEICOMITENTES y por otra parte FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., se celebró mediante documento privado de fecha 6 de febrero de 2020, un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, en virtud del cual se constituyó un patrimonio autónomo al que se denominó FIDEICOMISO FORTEZZA III.

SEGUNDA.- Que se acordó entre las partes mencionadas en la consideración anterior, que **PROIECTUM S.A.S.** quien actúa como EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sería el encargado de adelantar bajo su criterio y responsabilidad, el proceso constructivo del PROYECTO FORTEZZA III, que se realiza sobre el predio ubicado en la ciudad de Ibagué, lotes de terrenos urbanos denominados "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" Y "LOTE NUEVE (9)" UBICADOS SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 NÚMERO 14-65 SUR (ACCESO PRINCIPAL) Y CALLE 93 NÚMERO 14-125 SUR (ACCESO VEHICULAR), QUE FORMAN PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA – FORTEZZA III, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA., identificado con los folios de matrículas inmobiliarias No. 350-215052 / 350-215055/ 350-215056 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué, que se transfirió al Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO FORTEZZA III.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III

TERCERA. - Con fundamento en lo indicado en las consideraciones anteriores, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, desarrolla en la actualidad un proyecto de vivienda de interés social denominado FORTEZZA III, que será sometido al trámite del régimen de propiedad horizontal y que se encuentra ubicado en LOTES DE TERRENOS URBANOS DENOMINADOS "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" Y "LOTE NUEVE (9)" UBICADOS SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 NÚMERO 14-65 SUR (ACCESO PRINCIPAL) Y CALLE 93 NÚMERO 14-125 SUR (ACCESO VEHICULAR), QUE FORMAN PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA - FORTEZZA III, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.

CUARTO. - Que en los LOTES DE TERRENOS URBANOS DENOMINADOS "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" Y "LOTE NUEVE (9)" UBICADOS SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 NÚMERO 14-65 SUR (ACCESO PRINCIPAL) Y CALLE 93 NÚMERO 14-125 SUR (ACCESO VEHICULAR), QUE FORMAN PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA - FORTEZZA III, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA se construirán 432 apartamentos que harán parte del Reglamento de Propiedad Horizontal de FORTEZZA III, y así lo aceptan los promitentes compradores.

QUINTO. -—Que de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia descrito en los numerales anteriores, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como Vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FORTEZZA III identificado con el NIT. No. 830.053.700-6, en calidad de PROMITENTE VENDEDORA concurrirá a otorgar las escrituras públicas de compraventa por medio del apoderado especial, únicamente para efectuar la tradición de los inmuebles y, la sociedad PROIECTUM S.A.S. concurrirá, en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PROYECTO FORTEZZA III a responder por el saneamiento a que haya lugar.

SEXTO: Que PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S, de conformidad con CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, en calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR y APODERADO ESPECIAL de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, es quien ostenta la facultad para la comercialización del proyecto FORTEZZA III, y por ende, quien firma los contratos de promesa de compraventa que se celebren con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

SÉPTIMO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conoce(n) y entiende(n) los términos del contrato de fiducia mercantil mencionado en las consideraciones anteriores y los acepta.

CAPÍTULO I – OBJETO Y DESCRIPCIÓN

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir al (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) y este (os) a su turno, se compromete(n) a adquirir de aquel a título de Compraventa, el derecho de dominio y posesión que tiene LA PROMETIENTE VENDEDORA sobre el (los) inmueble(s) indicado(s) en el anexo capítulo VI - Datos Generales, del proyecto **FORTEZZA III** cuya ubicación, área

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

arquitectónica construida, área privada construida y bienes comunes cuyo uso exclusivo se le asigna, figuran descritos en el capítulo VI - Datos Generales.

Los linderos del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encontrará(n) definidos en el reglamento de propiedad horizontal de **FORTEZZA III**, y se entenderán incorporados a la presente promesa de compraventa, con el otorgamiento de la escritura por medio de la cual se constituya el régimen de propiedad horizontal.

El(los) número(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa será(n) el que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué asignará con la inscripción el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Estas situaciones son conocidas y aceptadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) deja(n) expresa constancia, que identificaron sobre los planos el(los) inmueble(s) que promete(n) comprar y de que por lo tanto no tiene(n) duda ni salvedad alguna que hacer en cuanto a su localización, dimensiones y demás especificaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: En esta promesa de venta queda comprendido el derecho proporcional a las zonas comunes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los bienes comunes que se le asignen de manera exclusiva al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, no genera derecho a la propiedad sobre ellos, pero si un derecho de uso exclusivo.

PARÁGRAFO TERCERO: A pesar de la determinación dada a la superficie y a los linderos, el(los) inmueble(s) se promete(n) en venta como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno y así lo acepta(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO CUARTO: DISEÑOS TÉCNICOS Y ARQUITECTÓNICOS.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá realizar libremente aquellas modificaciones técnicas o arquitectónicas que sean necesarias de acuerdo a las necesidades tendientes al mejor desarrollo del proyecto sin que sea necesaria autorización o información previa a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), todo lo cual es aceptado desde ahora por éste, salvo en caso de que éstas resulten ser modificaciones sustanciales, caso en el cual serán oportunamente comunicadas a los EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO QUINTO: ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS. - Las especificaciones constructivas han sido presentadas a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la Sala de Ventas, quien(es) declara(n) conocerlas, está(n) conforme(s) y las acepta(n) expresamente. Pese a lo anterior, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se reserva el derecho de cambiar sin aviso previo alguno a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquiera de las especificaciones por otras de iguales o similares

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

características, sin que esto afecte el presente contrato ni las obligaciones surgidas como consecuencia del mismo, por lo que en tal evento no habrá lugar a reconocimiento de indemnización o reparación alguna a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y así lo acepta(n).

PARÁGRAFO SEXTO: LA PROMITENTE VENDEDORA y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no responderán por cualquier modificación que realice(n) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) en las unidades privadas ni en los bienes comunes a partir de la fecha de entrega. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES).

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) sabe(n) y acepta(n) expresamente que en el Reglamento de Propiedad Horizontal FORTEZZA III quedará consignada la prohibición para los propietarios u ocupantes a cualquier título de unidades privadas en el conjunto, de construir en sus áreas libres de uso privado destinadas a terraza (si las tuviera) o en la fachada del inmueble, con el propósito de no afectar la armonía arquitectónica del conjunto, por lo cual se compromete por anticipado a respetar dicha prohibición.

PARÁGRAFO OCTAVO: Las especificaciones de construcción de FORTEZZA III aparecerán indicadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En caso de que se le entregare a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) algún catálogo promocional y planos ambientados, se advierte que el mobiliario y demás elementos decorativos no forman parte del objeto del presente contrato y, están sujetos a las reglas del presente contrato, en especial el parágrafo cuarto y quinto de esta cláusula, por lo tanto, no podrán ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO NOVENO: EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) se compromete a no intervenir directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El Proyecto FORTEZZA III cuenta con la Licencia de Construcción, indicada en el anexo capítulo VI - Datos Generales.

CLÁUSULA SEGUNDA. – DESCRIPCIÓN: En los LOTES 5, 8, 9 donde se está construyendo el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL denominado FORTEZZA III, se encuentra(n) ubicado(s) en la ciudad de Ibagué, departamento del Tolima, con la identificación, cabida y linderos de los lotes de terreno, donde se construye el mencionado proyecto son los siguientes:

1.-) LOTE DE TERRENO URBANO DENOMINADO "LOTE CINCO (5)" SITUADO SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 Número 14-65 SUR (Acceso Principal) y CALLE 93 Número 14-125 SUR (Acceso Vehicular) QUE FORMA PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA – FORTEZZA III, de la ciudad de IBAGUE, Departamento del TOLIMA, con una Extensión Superficial de MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

CUADRADOS (1.753.54 M²), comprendido entre los siguientes linderos y medidas especiales tomados de la Escritura Pública ACLARATORIA número Doscientos Treinta (230) del Trece (13) de Febrero de Dos Mil Veinte (2.020) otorgada en la Notaría Tercera (3^o) del Circulo de Ibagué – Tolima, debidamente registrada, así: Partiendo del punto M-55A en línea recta y en dirección Oriente hasta llegar al punto M-222 ochenta y ocho punto noventa metros (88.90 mts); Del punto M-222 en línea recta y en dirección Sur hasta llegar al punto M-221 veinte punto ochenta y nueve metros (20.89 mts); Del punto M-221 en línea recta y en dirección Occidente hasta llegar al punto M-221A veinticinco punto noventa y ocho metros (25.98 mts); Del punto M-221A en línea recta y en dirección Occidente hasta llegar al punto M-221B veinticinco punto noventa y nueve metros (25.99 mts); Del punto M-221B en línea recta y en dirección Occidente hasta llegar al punto M-55 treinta y cinco punto ochenta y tres metros (35.83 mts); Del punto M-55 en línea recta y en dirección Norte hasta llegar al punto M-55' doce punto ochenta y nueve metros (12.89 mts); Del punto M-55' en línea recta y en dirección Norte hasta llegar al punto M-55A ocho punto setenta y ocho metros (8.78 mts) y allí cierra el polígono del lote. Este Inmueble se identifica con la Matricula Inmobiliaria número 350-215052 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima y Ficha Catastral número 00-01-0002-0638-000. 2.-) LOTE DE TERRENO URBANO DENOMINADO "LOTE OCHO (8)" SITUADO SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 Número 14-65 SUR (Acceso Principal) y CALLE 93 Número 14-125 SUR (Acceso Vehicular) QUE FORMA PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA – FORTEZZA III, de la ciudad de IBAGUE, Departamento del TOLIMA, con una Extensión Superficial de CINCO MIL TRESCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (5.311.95 M²), comprendido entre los siguientes linderos y medidas especiales tomados de la Escritura Pública de DIVISION MATERIAL número Mil Doscientos Ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaría Quinta (5^o) del Círculo de Ibagué – Tolima, debidamente registrada, así: Partiendo del punto M-55 con dirección Sur-Oriente, en línea recta de longitud 87.80 metros, hasta el punto M-221. De este punto, en dirección Sur, en línea recta de longitud 27.18 metros, hasta el punto M-220. De este punto, con dirección Sur-Oriente, en línea curva de longitud 17.48 metros, hasta llegar al punto M-219. De este punto con dirección Occidente, en línea recta de longitud 13.34 metros, hasta llegar al punto M-218. De este punto con dirección Sur-Occidente, por la misma línea y en longitud de 15.41 metros, hasta el punto M-217. En la misma dirección, hacia el punto M-216 con una longitud de 12.22 metros. De este punto, con dirección Sur-Occidente, en línea de longitud 6.38 metros, hasta llegar al punto M-215. De este punto, hacia el Nor-Occidente, en línea de longitud 20.24 metros, hasta llegar al punto M-214. De allí, en la misma dirección en línea de longitud 15.67 metros, hasta el punto M-213. Sigue la línea en dirección Sur-Occidente hasta el punto M-54 en longitud de 6.56 metros. Con dirección Norte, en línea recta de 79.37 metros, hasta el punto M-55, punto de partida y cierre del polígono. Este Inmueble se identifica con la Matricula Inmobiliaria número 350-215055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima y Ficha Catastral número 00-01-0002-0641-000. 3.-) LOTE DE TERRENO URBANO DENOMINADO "LOTE NUEVE (9)" SITUADO SEGÚN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA EN LA CALLE 93 Número 14-65 SUR (Acceso Principal) y CALLE 93 Número 14-125 SUR (Acceso Vehicular) QUE FORMA PARTE DEL SECTOR PLAN PARCIAL LA SAMARIA – FORTEZZA III, de la ciudad de

✓

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

IBAGUE, Departamento del TOLIMA, con una Extensión Superficial de CUATRO MIL TRESCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS (4.314.88 M²), comprendido entre los siguientes linderos y medidas especiales tomados de la Escritura Pública de DIVISION MATERIAL número Mil Doscientos Ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Círculo de Ibagué – Tolima, debidamente registrada, así: Partiendo del punto M-53 con dirección Nor-Oriente, en línea recta de longitud 9.10 metros, hasta el punto M-235. De este punto, en dirección Sur-Oriente, en línea recta de longitud 25.52 metros, hasta el punto M-234. De este punto, con dirección Oriente, en línea recta de longitud 16.68 metros, hasta llegar al punto M-233. De este punto con dirección Nor-Oriente, en línea recta de longitud 29.31 metros, hasta llegar al punto M-232. De este punto con dirección Oriente, en línea recta de longitud 14.48 metros, hasta el punto M-231. En dirección Sur, hacia el punto M-230 con una longitud de 77.55 metros. De este punto, con dirección Nor-Occidente, en línea recta de longitud 98.43 metros, hasta llegar al punto M-52. De este punto, hacia el Norte, en línea recta de longitud 28.08 metros, hasta llegar al punto M-53, punto de partida y cierre del polígono. Este Inmueble se identifica con la Matricula Inmobiliaria número 350-215056 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima y Ficha Catastral número 00-01-0002-0642-000. **PARAGRAFO:** No obstante, el señalamiento del área y la longitud de linderos de los Lotes de Terreno, la presente Compraventa se efectúa como cuerpo cierto conforme lo señalado en el capítulo VI. Datos inmueble objeto del contrato.

CLAUSULA TERCERA.- TRADICIÓN: Los anteriores Inmuebles determinados como "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)" fueron adquiridos por la PROMITENTE VENDEDORA mediante escritura pública Mil Cuatrocientos Dieciséis (1416) otorgada el veintisiete (27) de mayo de dos mil veinte (2020) en la Notaria Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá, por compraventa efectuada a la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada tributariamente con el NIT. 900.403.391-1, debidamente registrada a los folios de matrícula de los mencionados inmuebles.

A su vez la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S. adquirió los mencionados inmuebles así:

1.-) Respecto del LOTE DE TERRENO URBANO DENOMINADO "LOTE CINCO (5)" lo adquirió por DIVISION MATERIAL del LOTE UAU DOS (2) en desarrollo de la Licencia de Urbanización otorgada en los términos de la Resolución número 73001-1-13-0379 del 13 de Diciembre de Dos Mil Trece (2.013) otorgada por la Curaduría Urbana Numero Uno (1) de Ibagué, de la cual se desprenden Nueve (9) Lotes de Terrenos, entre ellos, el denominado "LOTE CINCO (5)"; objeto del presente Instrumento, todo lo cual obra en la Escritura Publica número Mil Doscientos ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Círculo de Ibagué – Tolima; Escritura Pública que fue ACLARADA en cuanto a citar correctamente los Linderos del Lote 5 – Etapa Dos La Samaria, todo lo cual consta en la Escritura Publica número Doscientos Treinta (230) del Trece (13) de Febrero de Dos Mil veinte (2.020) otorgada en la Notaria Tercera (3ª) del Circulo de Ibagué; Instrumentos Públicos debidamente registrados ante la Oficina de Registro de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima, en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 350-207617 y al Folio de Matricula Inmobiliaria Individual número 350-215052.

2) Respecto de los LOTES DE TERRENOS URBANOS Denominados "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)" los adquirió por DIVISION MATERIAL del LOTE UAU DOS (2) en desarrollo de la Licencia de Urbanización otorgada en los términos de la Resolución número 73001-1-13-0379 del 13 de Diciembre de Dos Mil Trece (2.013) otorgada por la Curaduría Urbana Número Uno (1) de Ibagué, de la cual se desprenden Nueve (9) Lotes de Terrenos, entre ellos, los denominados "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)" objeto del presente Instrumento, todo lo cual obra en la Escritura Publica número Mil Doscientos ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Círculo de Ibagué – Tolima, y debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima, en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 350-207617 y a los Folios de Matrículas Inmobiliarias Individuales números 350-215055 (Lote #8) y 350-215056 (Lote #9).

3.-) La ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA de los TRES (3) INMUEBLES, determinados como "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)", según los términos de la Certificación de Nomenclatura Numero 1011-2019 – 63725 del 29 de Julio de 2.019, expedida por la Secretaria de Planeación Municipal de Ibagué – Tolima / Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística, cuyo acto está contenido en la PRIMERA PARTE del presente instrumento.

4.-) En cuanto al LOTE UAU DOS (2) del cual se SEGREGO el "LOTE CINCO (5)"; "LOTE OCHO (8)" y "LOTE NUEVE (9)" objeto del presente Instrumento, este fue adquirido por la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S., así: ===== a) Inicialmente, la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S. Adquirió el Lote en Mayor Extensión constante de un Área de 54.00 Hectáreas 4.294 Mts2, por RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL que le realizara la Sociedad "ARROCES DEL TOLIMA Y HUILA LIMITADA ARROLIMA" en los términos de la Escritura Publica numero Dos Mil Nueve (2.009) del Siete (7) de Mayo de Dos Mil Doce (2.012) otorgada en la Notaria Setenta y Tres (73º) de Bogotá D.C., debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria en Mayor Extensión número 350-161272; ---- b) Posteriormente, se realiza DIVISION MATERIAL sobre el Lote de Mayor Extensión, según los términos de la Escritura Publica numero Dos Mil Doscientos Diecisiete (2.217) del Veintiocho (28) de Agosto de Dos Mil Trece (2.013) otorgada en la Notaria Tercera (3ª) de Ibagué – Tolima, de la cual se desprenden Tres (3) Lotes de Terrenos, entre ellos, el denominado LOTE UAU DOS (2) SECTOR SITUADO SOBRE EL COSTADO SUR DE LA VIA AVENIDA 83 VIA AEROPUERTO, al cual la Oficina de Registro de Ibagué, le asigno el número de Matrícula Inmobiliaria 350-207617, con un Área de 495.370.17 Mts2, debidamente registrada el 11 de Septiembre de 2.013; ---- c) Sobre el Lote de Terreno denominado LOTE UAU DOS (2) SECTOR SITUADO SOBRE EL COSTADO SUR DE LA VIA AVENIDA 83 VIA AEROPUERTO, identificado con la Matrícula Inmobiliaria número 350-207617, se realiza una DIVISION MATERIAL de acuerdo a la Licencia de Urbanización otorgada en la Resolución número 73001-1-13-0379 del 13 de Diciembre de Dos Mil Trece (2.013) otorgada por la Curaduría Urbana Número Uno (1) de Ibagué, la cual quedo debidamente protocolizada en la Escritura Publica número Cero Trescientos Treinta

2

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

y Cuatro (0334) del Primero (01) de Abril de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo de Ibagué, debidamente registrada el 08 de Mayo de 2.014, bajo la radicación 2014-350-6-9446. Instrumento Público que fue ACLARADO en cuanto a determinar las Áreas de Cesión y Zonas Privadas, todo lo cual obra en la Escritura Publica número Cero Quinientos Treinta y Cinco (0535) del Siete (07) de Mayo de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo de Ibagué, debidamente registrada el 08 de Mayo de 2.014, bajo la radicación 2014-350-6-9447; Desprendiéndose de ese LOTE UAU DOS (2) el denominado LOTE M ONCE (11); Instrumentos Públicos debidamente registrados ante la Oficina de Registro de II.PP. de Ibagué, al Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 350-207617 y al Folio de Matricula Inmobiliaria asignada por la Oficina de Registro de II.PP. de Ibagué al LOTE M ONCE (M 11) número 350-212788; — d) Posteriormente, la Sociedad LA SAMARIA GRANDE S.A.S. procedió una vez efectuadas las respectivas Cesiones a favor del Municipio de Ibagué , a determinar la PARTE RESTANTE que se RESERVÓ una vez realizada la separación del LOTE M ONCE (11), parte restante que se denominó LOTE UAU DOS (2) con un Área de CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS (469.354.13 Mts²), según los términos de la Escritura Publica número Mil Doscientos ochenta y Uno (1.281) del Diecinueve (19) de Agosto de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo de Ibagué –Tolima, y debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 350-207617, debidamente registrada el 20 de Agosto de 2.014.

CLÁUSULA CUARTA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR, manifiesta(n) que el(los) inmueble(s) objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, no ha(n) sido enajenado(s) o prometido(s) en venta por acto anterior al presente, ni arrendados por escritura pública, ni dados en anticresis, uso, usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia.

PARÁGRAFO PRIMERO: El inmueble en mayor extensión podrá ser hipotecado para garantizar el desarrollo del PROYECTO FORTEZZA III. La Hipoteca será cancelada respecto al (los) inmueble (s) objeto del presente contrato en la misma escritura pública en que se transfiera el derecho de dominio y posesión del(los) inmueble(s) de objeto de este contrato a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a pagar el valor de la prorrata del crédito respaldado con la garantía hipotecaria antes citada, de tal forma que el BANCO libere la misma respecto del inmueble(s) objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en caso de ser requerido se obliga al saneamiento del(los) inmueble(s) objeto de este contrato tanto por evicción como por vicios redhibitorios.

CLAUSULA QUINTA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: El(los) inmueble(s) objeto de este contrato estará(n) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2.001, cuyo reglamento estará vigente y expedido al momento de la escrituración del(los) inmueble(s); una vez sea expedido el Reglamento se entenderá

4

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III

parte integrante del presente contrato y de la escritura de venta que lo perfeccione, evento a partir del cual EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que se someterá(n) a los términos y condiciones que allí se prevean para el PROYECTO FORTEZZA III.

PARAGRAFO PRIMERO: El (los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) exclusivamente a los fines previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La destinación no podrá ser variada por el(los) adquirente(s) o sus causahabientes a cualquier título.

CAPITULO II: PRECIO Y FORMA DE PAGO

CLÁUSULA SEXTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa es la suma descrita en el anexo capítulo VI - Datos Generales, cantidad que será pagada por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a nombre de EL PROMETIENTE VENDEDOR, en los montos y plazos relacionados en el capítulo VI - Datos Generales, distribuido en una suma que se le denominará "CUOTA INICIAL" y un saldo que será pagado a la firma de la Escritura Pública con recursos propios y/o a través del producto de un CRÉDITO HIPOTECARIO. En caso de requerir CRÉDITO HIPOTECARIO, el saldo del precio será pagado por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), con el producto de un "CRÉDITO HIPOTECARIO", que se compromete(n) a tramitar ante una Entidad bancaria debidamente autorizada por la Superfinanciera para operar en Colombia, quien en adelante se denominará EL BANCO, préstamo que será destinado a cancelar el saldo total del precio del (los) inmueble(s) estipulado en esta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes pactan la suma equivalente al 10% del precio total del(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa descrita en el anexo capítulo VI - Datos Generales, a título de **arras retractatorias**, pacto este que se encontrará vigente hasta la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, respecto de las cuales regirá lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio y demás normas concordantes, para el caso de que alguna de las partes se retracte del negocio objeto de esta promesa de compraventa, sin necesidad de acudir a la vía judicial en caso de retracto. En cualquier evento, cuando EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se retracte(n) del negocio, LA PROMITENTE VENDEDORA, haciendo efectivo el pacto de arras, podrá descontar de las sumas a devolver, la suma determinada como pacto de arras y, además, el valor que le adeudare(n) por razón de reformas y/o compras solicitadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes de este contrato acuerdan que los dineros de gastos notariales y de registro que deben cubrirse el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida, deberán pagarse mediante consignación o dinero en efectivo o transferencia bancaria en las cuentas que disponga la notaria en referencia en el capítulo VI - Datos Generales; si es mediante transferencia bancaria EL PROMITENTE COMPRADOR deberá notificar a EL PROMITENTE VENDEDOR con una antelación no menor cinco días hábiles para que este último indique a aquel el número de cuenta bancaria con el fin de que a la

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

fecha de la escritura éste valor se encuentre debidamente acreditado, si es mediante consignación en efectivo a más tardar el día de otorgamiento de la escritura.

En lo que respecta a los pagos que deban efectuarse por concepto de derechos de anotación y registro e impuestos de registro, deben cancelarse mediante consignación o dinero en efectivo el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o mediante transferencia bancaria, a nombre de la notaría y/o la entidad pública de registro correspondiente.

CLÁUSULA SEPTIMA.- SOLICITUD DE CRÉDITO: En caso de requerir crédito EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) para con EL PROMITENTE VENDEDOR a presentar una solicitud de crédito hipotecario ante EL BANCO, a más tardar dentro de los noventa (90) días hábiles anteriores a la fecha de firma de la Escritura Pública de compraventa pactada en el capítulo VI, por una suma igual al crédito referido, de conformidad con el reglamento de Crédito de la respectiva Entidad, asumiendo el trámite y la gestión del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) con EL PROMITENTE VENDEDOR so pena de incumplimiento, y como consecuencia aplicación del pacto de arras por retracto, a: 1). Preservar y mantener las condiciones de elegibilidad que le permitieron la aprobación del crédito 2). Presentar treinta (30) días antes de la fecha de firma de la escritura que perfecciona este contrato una constancia de vigencia de aprobación del crédito 3). Informar de forma inmediata a la ocurrencia de cualquier causal que afecte la condición de elegibilidad crediticia 4). Realizar en un plazo de quince (15) días calendario a partir de la aprobación del crédito por EL BANCO los trámites requeridos para perfeccionar el crédito.

PARAGRAFO SEGUNDO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) las condiciones que las entidades financieras exigen para el otorgamiento de créditos y para el desembolso de los mismos. Así mismo, acepta(n) que si dentro del término que en este contrato de promesa de compraventa se estipula para otorgar la escritura de transferencia del dominio de los bienes prometidos en venta, EL BANCO no le(s) aprueba el préstamo o se lo aprueba por un valor inferior al solicitado por negligencia atribuida a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se constituirá como causal de incumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, y en efecto, quedará resuelto el contrato incurriendo EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en pérdidas de las arras, pero si el motivo del rechazo no es por negligencia comprobada por EL PROMITENTE COMPRADOR, no hay lugar a pérdida de arras ni de ninguna otra suma de dinero que hubiere entregado a EL PROMITENTE VENDEDOR quien en tal evento los devolverá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación que emita EL BANCO, sin deducción alguna y sin reconocer intereses ni ningún tipo de valorización. Sin embargo, los contratantes podrán por mutuo acuerdo prorrogar el término para cumplir la obligación prometida en el presente contrato o acordar un modo de financiación distinto. En consecuencia y a efecto de la devolución de las arras, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar al BANCO toda la documentación necesaria para el estudio del crédito, dentro de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

los Noventa (90) días corrientes anteriores a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa y a suministrar a EL BANCO toda la información que esta requiera o los documentos que adicionalmente le exija. El incumplimiento de esta obligación, o de los requisitos que exija el BANCO para el otorgamiento de créditos, el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes del crédito o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad EL PROMITENTE VENDEDOR de enajenar a terceros los inmuebles descritos en este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: La inobservancia de las obligaciones previstas en la presente cláusula será tenida como causal de incumplimiento del presente contrato.

PARAGRAFO CUARTO.- MANEJO DE LAS CUENTAS AFC: En los casos de traslados de recursos de cuentas AFC para el pago de la cuota inicial, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) faculta a la PROMITENTE VENDEDORA a restituir a la cuenta AFC el producto de los dineros trasladados; por lo tanto en el evento en que se resuelva la compraventa prometida o no se conceda el crédito hipotecario como parte de pago del precio de venta, en uno y otro evento LA PROMITENTE VENDEDORA girará estos recursos a fin de que el banco que administre la cuenta AFC pueda deducir la retención en la fuente y las sanciones a que haya lugar por el retiro de estos dineros.

CLÁUSULA OCTAVA. - VALOR Y DESEMBOLSO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO: En caso de requerir crédito EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ahora a EL BANCO en forma incondicional e irrevocable, para que entregue directamente a EL PROMITENTE VENDEDOR de este contrato por concepto de pago del precio, el producto líquido en dinero efectivo del préstamo solicitado y aprobado. Si tal producto fuere inferior al valor pactado en la forma de pago, en concordancia con lo pactado en la cláusula anterior, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) la diferencia en dinero efectivo del saldo del precio ocho (8) días antes de la firma de la escritura pública so pena de no firma de la escritura pública por incumplimiento en la forma de pago y no entrega del(los) inmuebles objeto de la promesa por no cumplimiento total del contrato.

CLÁUSULA NOVENA.- INTERESES: En caso de requerir crédito, a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato y hasta que se obtenga el desembolso del crédito, con el cual se efectúa el pago del saldo del precio, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará (n) a EL PROMITENTE VENDEDOR, la máxima tasa legal permitida, pagadera por mensualidades vencidas, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, liquidada sobre la parte del precio pendiente de pago. Si el crédito es con un BANCO diferente al que financia el proyecto, EL PROMITENTE COMPRADOR el día de la escritura pagara a EL PROMITENTE VENDEDOR, el equivalente a los intereses liquidados de un mes sobre el valor del crédito a una

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

tasa del 2% mensual anticipado. En caso de que el banco pague el valor abonado en menos tiempo le será devuelto el dinero proporcional con la fecha de desembolso.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de obtener crédito bancario diferente a Banco **DAVIVIENDA** el valor del crédito hipotecario debe ser girado a las obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO FORTEZZA III con BANCO **DAVIVIENDA NIT. 860.034.313-7**, quien fue la entidad que financió el crédito constructor y tiene la hipoteca en mayor extensión, estos dineros hacen parte del pago de prorrata y garantizan la liberación de este apartamento.

CLAUSULA DÉCIMA. - TRÁMITE DE DESEMBOLSO CRÉDITO HIPOTECARIO: En caso de requerir crédito EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR para que ésta en subsidio y a su cuenta y riesgo, adelante los trámites necesarios tendientes a obtener el desembolso del crédito. En caso de que EL BANCO desembolse el crédito antes de la fecha acordada para la entrega del (los) inmuebles, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cancelará(n) los dineros establecidos en la cláusula anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: Para clientes que obtengan subsidio **MI CASA YA**, Las partes convienen una condición resolutoria expresa para el evento en el que no sea cancelado el subsidio **MI CASA YA** dentro del término de tres (3) meses contados a partir de la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa, dejando constancia que EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR (ES) podrá, hasta un día antes de vencerse el termino acordado, cancelar con recursos propios el monto del subsidio asignado. Transcurrido el periodo acordado sin realizar el pago correspondiente al precio objeto del contrato, la compraventa se resolverá de pleno derecho de conformidad con el artículo 870 del Código de Comercio, caso en el cual EL PROMITENTE COMPRADOR perderá las arras, y deberá EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) restituir el inmueble el día siguiente del plazo acordado antes referido y LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá la facultad de retener las arras y exigir la entrega del inmueble. Situación que quedará plasmada en la escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si el pago de la CUOTA INICIAL o el desembolso del CRÉDITO HIPOTECARIO no se efectúan en las fechas previstas, se causarán intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO TERCERO: En caso de tomar crédito hipotecario, el valor del crédito hipotecario debe ser consignado al número de cuenta corriente Banco Davivienda No 482869989061, estos dineros hacen parte del pago de prorrata y garantizan la liberación del inmueble.

PARAGRADO CUARTO: Para clientes que obtengan subsidio **MI CASA YA**, EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR asumirá los intereses corrientes bancarios que se causen entre la firma de la escritura pública y la fecha en que se haga efectivo del desembolso del subsidio **MI CASA YA**.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: INCUMPLIMIENTO, APLICACIÓN DE ARRAS, CLAUSULA PENAL DE APREMIO Y COBRO DE INTERESES: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) lo siguiente:

1. **INCUMPLIMIENTO:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n) que cualquier incumplimiento en la forma de pago estipulada en este capítulo o en las demás obligaciones derivadas de la solicitud de crédito, constituye incumplimiento y se entenderá como retracto por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), dando lugar al cobro de arras y la cláusula penal de apremio, evento que será informado por EL PROMETIENTE VENDEDOR a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita por correo certificado o correo electrónico.

2. **RETRASO EN EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:** Cualquier retraso en la fecha de pago de alguna de las cuotas que conforman la CUOTA INICIAL, generarán por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR el pago de intereses mensuales moratorios equivalentes a la máxima tasa legal permitida, sin que ello implique prórroga alguna a los términos de esta promesa.

3. **PAGO DE CUOTA INICIAL CON CHEQUE:** En el evento de que algunas de las sumas que constituyen la CUOTA INICIAL fueren canceladas con cheque y éste(os) resultare(n) impagado(s) por cualquier motivo, se entiende que por este hecho se constituye por sí solo en incumplimiento del contrato por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por lo que se entenderá como retracto, dando lugar al cobro de arras por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, evento que será informado mediante comunicación escrita por correo certificado o correo electrónico.

4. **INTERESES:** En caso de requerir crédito, a partir de la fecha prevista para la entrega del (los) inmueble(s), hasta el momento en que EL BANCO desembolse el crédito solicitado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), este(os) pagará(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR intereses mensuales vencidos sobre el saldo pendiente, equivalentes a la tasa máxima legal permitida, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

5. **COBRO DE INTERESES:** Si el pago de: i) Cuota Inicial, ii) el desembolso del crédito, y iii) en general, cualquier obligación en dinero o suma prevista en este documento que no se efectúa en las fechas pactadas, se causarán intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima legal permitida.

6. **AUTORIZACIÓN DE DESCUENTO:** En caso que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deba(n) pagar una(s) suma(s) de dinero por concepto de intereses en los términos establecidos en el presente contrato, y no aportare(n) dichos recursos a EL PROMITENTE VENDEDOR en los plazos aquí definidos, autoriza(n) de manera expresa e irrevocable para que los valores que adeudare(n) por este concepto sean descontados de los dineros aportados para abonar a la CUOTA INICIAL como parte de pago de los intereses causados.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

7. IMPUTACIÓN DE PAGOS: Para la aplicación de las sumas de dinero aportadas en virtud del presente contrato se imputarán primero a intereses y luego a capital, sin perjuicio de la autorización conferida en el párrafo anterior.

8. CLAUSULA PENAL DE APREMIO: Salvo que la Ley disponga algo en contrario, en caso de retardo o incumplimiento en las obligaciones derivadas de la celebración y/o ejecución del Contrato, y sin que sea necesario requerimiento alguno adicional al establecido en el PARAGRAFO TERCERO de la presente clausula, constituirá a la parte incumplida en deudora de la cumplida por una suma equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor del contrato por cada día que transcurra y subsista el incumplimiento o la mora, a título de sanción, sin menoscabo del pago del Valor de las arras pactadas y de los perjuicios que con el incumplimiento se le hubieren ocasionado. El valor de la Cláusula Penal de apremio será exigible ejecutivamente junto con el pago de las arras pactadas y el de cualquier otro concepto adeudado. El pago de la penalidad no extingue la obligación principal.

Si el monto total de las sumas a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR por razón de esta Cláusula penal de apremio fuere igual al diez por ciento (10%) del valor total del presente Contrato, se constituye en incumplimiento total y la PROMITENTE VENDEDORA podrá aplicar lo dispuesto en el numeral primero de la presente clausula.

La presente cláusula penal de apremio no constituye una estimación de perjuicios por el incumplimiento o por la mora en el mismo, razón por la cual la PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar adicionalmente, las arras a que se refiere el presente contrato y si es del caso, el pago de los demás perjuicios que se le hubiesen causado de acuerdo con la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) y acepta(n) que se entenderá como actos de retracto el incumplimiento hasta de treinta (30) días calendario en la cancelación de los valores en las fechas y plazos determinados en el presente documento, y que dicho retracto faculta de pleno derecho a EL PROMETIENTE VENDEDOR para hacer efectivo el pacto de arras consagrado en este mismo documento, evento en el cual EL PROMETIENTE VENDEDOR informará mediante comunicación escrita por correo certificado o por correo electrónico, descontando los valores que por este pacto se adeuden y devolviendo los restantes a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y poniendo en venta nuevamente el(los) inmueble(s) en virtud del incumplimiento. Para efectos de la devolución de los recursos a que hace mención el presente párrafo la misma se efectuará en los términos y condiciones que de mutuo acuerdo definan las partes.

PARAGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del Contrato por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR generará la resolución del mismo y, en consecuencia, este se obliga a cancelar lo siguiente:

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

- a. Las sumas invertidas en las modificaciones solicitadas por EL PROMITENTE COMPRADOR.
- b. Las sanciones, multas, el valor de la cláusula penal de apremio, el Valor de las arras, seguros o pólizas si se hubieren contratado.
- c. Gastos en los que se haya debido incurrir para cobrar las sumas de dinero adeudadas, si fuera el caso.
- d. Daños y perjuicios.

PARAGRAFO TERCERO: Para la aplicación de la penalización de la Cláusula Penal de Apremio, LA PROMITENTE VENDEDORA comunicará a EL PROMITENTE COMPRADOR por escrito la ocurrencia de las situaciones que dan lugar a la misma, con el fin de que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación EL PROMITENTE COMPRADOR pueda dar explicaciones a fin de garantizar el debido proceso. Si hace caso omiso al requerimiento o si las justificaciones de EL PROMITENTE COMPRADOR no son satisfactorias de justa causa para LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta comunicará por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR las acciones correctivas que debe hacer y su plazo, so pena de aplicar la sanción en caso de no cumplir en el plazo establecido.

CAPITULO III: ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y ACTA DE RECIBO DE INMUEBLE(S)

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: FIRMA ESCRITURA. La Escritura Pública de Venta que perfeccione el presente Contrato de Promesa de Compraventa, así como la de hipoteca a favor de EL BANCO, se firmará por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la fecha, notaria y hora indicada en el anexo capítulo VI - Datos Generales, y el Representante de EL PROMITENTE VENDEDOR lo hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligada a suscribir la escritura pública que solemnice el contrato de compraventa aquí prometido, hasta que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no esté(n) totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude(n) de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse. En caso de que, al momento de la firma de la escritura pública, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya cancelado la totalidad del precio acordado, se entenderá que éste ha desistido del negocio y se aplicará lo dispuesto en este contrato para el evento de retracto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será requisito para el otorgamiento de la escritura pública que perfecciona el presente contrato, que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) exhiba ante el notario la paz y salvo expedido por EL PROMITENTE



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

VENDEDOR, en el cual se deja constancia que EL(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(ES) ha cumplido con la totalidad de las obligaciones a su cargo a esa fecha, junto con la autorización de escrituración.

PARÁGRAFO TERCERO: En la fecha de firma de escritura prevista EL(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a tener completamente perfeccionada la aprobación del crédito ante EL BANCO y a estar autorizado(s) por éste, para firmar en la Notaría la escritura de hipoteca, para lo cual deberá presentar la autorización de escrituración que expida la entidad financiera.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes aceptan y declaran conocer que el proceso de construcción del Proyecto, exige el contar con autorizaciones y atender requerimientos por parte de las entidades municipales y/o administrativas, entre otros que pueden exceder los plazos inicialmente establecidos para ello, lo que puede afectar el cronograma de escrituración del (los) inmueble(s) por causa ajena (fuerza mayor); en caso que dicha circunstancias se presenten, la fecha de firma de la escritura se prorrogará automáticamente hasta por un plazo de sesenta (60) días hábiles a partir del día en que debía otorgarse dicho instrumento público, para lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dará el aviso de prórroga correspondiente con anticipación a la fecha señalada a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) sin que por tal hecho pueda entenderse que hay incumplimiento o responsabilidad por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR y en ninguna forma afecta el cumplimiento de la voluntad o de las obligaciones previstas para las partes.

PARAGRAFO QUINTO: Las partes acuerdan que en caso de llegarse el día fijado para el otorgamiento de la escritura pública y ésta no pudiere otorgarse por falta de los comprobantes fiscales indispensables para la suscripción de la misma o por razones de fuerza mayor, o en general por causas ajenas a negligencia o culpa de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o EL PROMETIENTE VENDEDOR tales como demoras en las entidades respectivas, cambios en la reglamentación o expedición de formularios o decisiones de las autoridades nacionales o municipales que limiten la operación de la empresa o la circulación de personas a nivel nacional como aquellas presentadas en un estado de excepción decretados por la Presidencia de la República o cualquier otro similar, se prorrogará automáticamente el plazo fijado en este contrato para otorgar la Escritura Pública por un plazo de sesenta (60) días hábiles a partir del día en que debía otorgarse la escritura pública de compraventa, lo cual deberá ser comunicado por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con anticipación a la fecha señalada, por correo certificado o correo electrónico, sin que por tal hecho pueda entenderse que hay incumplimiento por alguna de las partes contratantes, por lo tanto, en ese evento, no habrá lugar a sanciones de ninguna índole y así lo aceptan las partes.

PARAGRAFO SEXTO: A partir de la firma de la escritura pública de transferencia, serán de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago del impuesto predial correspondiente al (los) inmueble(s). A partir de la fecha de la entrega

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

del(los) inmueble(s) o de la escritura pública, lo que primero suceda, serán de cargo de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la totalidad de los impuestos, tasas, o contribuciones tanto Municipales como Departamentales o Nacionales.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, se obligan a tramitar el desenglobe de las unidades que forman el proyecto FORTEZZA III ante la Oficina de Registro del municipio de Ibagué.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: ACTA DE RECIBO DE INMUEBLES. - La entrega material de los bienes prometidos en venta se efectuará en el plazo que se relaciona en el anexo capítulo VI - Datos Generales.

Una vez los inmuebles prometidos en venta estén terminados y listos para su entrega material, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR lo hará saber por escrito a EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES), quien(es) se obliga(n) a comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se entregará bajo recibo personal o se enviará por correo certificado o por correo electrónico.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por las partes, y en la misma en hoja aparte se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto puedan ser consideradas como negativa a recibir los bienes o pagar los dineros adeudados por EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) por cualquier concepto, por lo que a pesar de que existan observaciones, el inmueble se entenderá entregado en la fecha establecida para este evento. En la fecha de entrega de los inmuebles prometidos en venta, cumple EL PROMITENTE VENDEDOR a través de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la obligación de entregar y desde ese momento serán por cuenta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los gastos, servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinaria de mantenimiento de la copropiedad e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material. Se entenderá que, con la entrega del inmueble, también se consideran entregadas las zonas comunes esenciales del conjunto.

En lo que respecta a los bienes comunes cuyo derecho de uso se asigna de forma exclusiva al inmueble objeto del presente contrato, los mismos le serán entregados a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en representación de la COPROPIEDAD.

Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir los bienes, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrá derecho a considerar que estos bienes han sido recibidos por EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) a entera satisfacción, desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, y las llaves quedarán a su disposición en la administración del Conjunto.

Si para el día señalado para la entrega material del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, LAS PARTES entienden que es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el radicar la respectiva solicitud de servicios, pero que los tiempos dependen de terceras entidades, por lo que tal hecho no podrá ser considerado como incumplimiento del contrato ni generará indemnización o reparación alguna a favor de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) exonera(n) de toda responsabilidad a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por tal hecho siempre y cuando se hayan adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en la fecha establecida para ello, si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no ha(n) cumplido o garantizado satisfactoriamente las obligaciones de pago estipuladas a lo largo de esta promesa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega de los bienes comunes generales se hará de conformidad con lo establecido por el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001 y el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR hace constar que el tiempo aproximado para la construcción de las zonas comunes no esenciales para FORTEZZA III inicial es hasta de diez (10) meses, contados a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa. Sin embargo, la terminación de las mismas y de los apartamentos, podrá prorrogarse por causas ajenas a su voluntad, por cualquier hecho constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor ajenos a su control, por cese o parálisis en las actividades de industrias o empresas suministradoras de materiales de construcción y elementos de acabados, por retardos en la instalación de los servicios públicos, o por paros generales en la industria de la construcción y en el suministro de materiales o alteración en plazos de fabricación y/o importación. Igualmente, la entrega de las zonas comunes se prorrogará automáticamente por ocho (8) meses, ante cualquier hecho físico o de otra naturaleza, acto gubernamental, incluyendo racionamientos de energía y cualquier otro servicio, que en forma imprevista obstaculicen el normal desarrollo de la obra, caso en el cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR informará sobre la nueva fecha de entrega de las zonas comunes no esenciales. Si ocurre cualquiera de estos hechos descritos anteriormente se entenderá que no es responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR ni de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por lo que no habrá lugar a pago o reconocimiento de suma o indemnización alguna a favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO CUARTO: En caso de que por fuerza mayor o caso fortuito la construcción de los inmuebles objeto del presente contrato se retrase o detenga, su entrega se pospondrá en el mismo término de tiempo durante el cual permaneció el evento mencionado de fuerza mayor o caso fortuito, situación que será puesta en

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

conocimiento de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada en la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a pagar a partir de la fecha de la escrituración de forma mensual la cuota de administración que le correspondiere y que sea asignada de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO SEXTO: Las partes aceptan y declaran conocer que el proceso de construcción del Proyecto por su naturaleza es susceptible de contingencias que pudieren afectar el programa de obra y entrega de el(los) inmueble(s) entre ellas, demoras por parte de las empresas de servicios públicos o de los proveedores de materiales o de mano de obra ante las cuales, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dará el Aviso de Prorroga correspondiente con la debida anticipación de la fecha señalada, sin que constituya causal de incumplimiento o de responsabilidad y en forma alguna afecta el cumplimiento de la voluntad o de las obligaciones previstas para las partes.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará dotado el inmueble prometido en venta de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, para lo cual ha cancelado el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; en lo que respecta a los derechos de conexión, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) desde el momento de la entrega del inmueble, por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará las redes internas para la instalación de los servicios públicos y del medidor de gas de la respectiva unidad de vivienda. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume directamente EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (usuario), ante la empresa Prestadora del Servicio Telefónico a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. Si en el momento de la escrituración EL PROMITENTE VENDEDOR hubiese cancelado una (1) ó más cuotas de los derechos de conexión de la línea telefónica, éstos deberán ser reembolsados por EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO OCTAVO: A partir de la fecha prevista para la entrega de los inmuebles(s), EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se comprometen a:

- a) Recibir los inmuebles descritos en la cláusula primera de conformidad con el Inventario descrito en el Acta de Entrega y en el Manual de entrega, los cuales tendrán la descripción de los mismos según especificaciones y recibirán las garantías sobre equipos e instalaciones pertinentes.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III

- b) Exigir de los proveedores, fabricantes o contratistas el cubrimiento de los arreglos y corrección de daños o imperfectos sobre los elementos, electrodomésticos y servicios que así lo requieran.
- c) Estipular en el Acta de Recibo de Inmuebles las solicitudes de Locativas de Obra para su corrección.
- d) Ejercer responsabilidad por la seguridad integral de las zonas privadas y los bienes dentro de las zonas privadas prometidas en venta, lo cual podrá efectuar mediante seguros de cubrimiento, alarmas, cerraduras etc., el cual no será asumido en forma alguna por EL PROMITENTE VENDEDOR ni por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ni por la Administración del Conjunto.
- e) Ejercer el derecho de garantía por defectos en la construcción no imputables al normal desgaste de los elementos, mal uso o mantenimiento de los mismos definidos en el Manual de Entrega.
- f) Pagar lo correspondiente a servicios entre ellos, agua, luz, teléfono, gas, servicios de cable etc., en los cuales se identifiquen los consumos de sus inmuebles.
- g) Recibir las zonas comunales no esenciales parcialmente por etapas.
- h) Pagar la cuota parte correspondiente al mantenimiento, conservación, reparación y dotación inicial para el sostenimiento de las zonas comunales, la administración y vigilancia de la copropiedad.
- i) Reconocer que la demora o tardanza de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o EL PROMITENTE VENDEDOR en entregar o vender los bienes privados o de entregar los bienes comunes a un administrador, no afecta en forma alguna la relación contractual aquí contenida.
- j) Autorizar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR a adecuar como Zona de ventas y Apartamento Modelo, cualquiera de los inmuebles por vender sin que requiera de autorización alguna por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y permitir libre acceso de los trabajadores y visitantes para su adecuación, demostración y exhibición. Igualmente, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que los promotores de venta autorizados por EL PROMITENTE VENDEDOR puedan utilizar, sin ningún costo, los espacios de los salones disponibles en las zonas comunes para la promoción de ventas y la atención de los posibles compradores, mientras se culmina el proceso de venta de la totalidad de las unidades que integran el Proyecto.

CAPITULO IV: GASTOS DE ESCRITURACIÓN E IMPUESTOS

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - GASTOS: Los gastos notariales por efecto de la venta que ocasione el otorgamiento de la escritura pública de venta, mediante la cual se dé cumplimiento a lo aquí convenido, serán pagados por partes iguales por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), a **EL BANCO** otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III

El impuesto de registro, boleta fiscal y derechos por anotación y registro correrán en su totalidad por cuenta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

Los gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura de hipoteca deben constituir EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) para garantizar el crédito a favor del EL BANCO o cualquier otra entidad, y su inscripción como son: derechos notariales, impuesto de registro, boleta fiscal, derechos de anotación y registro, estudio de títulos, avalúo, seguros, y los demás necesarios para el perfeccionamiento del crédito hipotecario, serán pagados en su totalidad por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

Todos los gastos correspondientes a la cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión constituida serán de cargo exclusivo de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO PRIMERO.- PAGO DE IMPUESTOS: EL PROMITENTE VENDEDOR y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a paz y salvo el(los) inmueble(s) por concepto de impuestos, gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha de entrega del (los) inmueble(s) o de la escritura pública, lo que primero suceda; en el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR haya satisfecho impuestos tasas, contribuciones que correspondan a periodo posteriores a la fecha de entrega, estas sumas serán restituidas por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento de que EL PROMITENTE VENDEDOR haya cancelado o tuviere que cancelar por razón de facturación o reliquidaciones de las empresas públicas impuestos, tasas o contribuciones que correspondan a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) desde la fecha prevista para la entrega del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato o de la escritura pública que perfecciona el mismo, lo que primero suceda, éste(os) declara(n) que reembolsara(n) las sumas a más tardar quince (15) días corrientes contados a partir del requerimiento que haga para ello EL PROMITENTE VENDEDOR por cualquier medio; en caso de mora en estos pagos, el (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR un interés mensual liquidado con la tasa máxima legal permitida, hasta que sean cancelados totalmente.

CAPITULO V: OTRAS OBLIGACIONES Y DECLARACIONES

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: De común acuerdo entre LA PROMETIENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) convienen que en caso de muerte de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) o de alguno de ellos, se resuelve el presente contrato y se entenderá que EL PROMITENTE VENDEDOR queda en libertad de enajenar a terceros los inmuebles objeto de este contrato, y hará entrega de los recursos entregados por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a los herederos reconocidos dentro del trámite sucesoral. De igual forma, de conformidad con el artículo 870 del código de comercio, la parte cumplida

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

podrá pedir la resolución o terminación del contrato, sin perjuicio de las sanciones y la indemnización de perjuicios, por no cumplir oportunamente con las obligaciones estipuladas en el Contrato.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA. - CESIÓN DE DERECHOS: EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva la facultad de ceder los derechos que resulten a su favor de este contrato, a un tercero de amplio reconocimiento y cuente con la capacidad y autorizaciones legales requeridas para el desempeño de las obligaciones aquí previstas para asumir el cumplimiento de las obligaciones correlativas, para tal efecto bastará comunicar por escrito este evento a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL COMO PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES): En caso de actos sobrevinientes que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y estos deseen ceder su posición contractual dentro de este contrato a un tercero en primer grado de consanguinidad, deberá(n) efectuar la solicitud por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR para que manifieste su consentimiento expreso al respecto, quien se reserva la facultad de definir su aceptación o no y las condiciones o requisitos que deba reunir el cesionario y documento de cesión.

PARAGRAFO PRIMERO: Cualquier modificación que se realice a esta promesa de compraventa por parte del EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se realizará por escrito y generará un costo por gastos administrativos.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA. - DECLARACIONES DE EL PROMETIENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza:

- a) Que el terreno sobre el cual se construye el PROYECTO FORTEZZA III es de propiedad de EL PROMITENTE VENDEDOR.
- b) Que el PROYECTO cuenta con todas las autorizaciones y permisos requeridos por ley para el desarrollo, promoción y ventas del mismo.
- c) Que no han suscrito Promesa de Compraventa con persona diferente a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en relación con el (los) inmueble(s) objeto de esta promesa;
- d) Que se transferirá el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta libres de embargos, demandas, servidumbres, usufructo, habitación, censo, anticresis, movilización, patrimonio de familia, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones de dominio en general con excepción de las derivadas o exigidas por las normas vigentes.
- e) Que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios u ocultos en los términos de la ley.
- f) Que el PROYECTO FORTEZZA III se desarrolla, construye y entregará dando cumplimiento a las normas, diseños y planos debidamente radicados y aprobados por parte de la Curaduría. Los planos exhibidos en la sala de ventas y los elementos promocionales son meramente ilustrativos.
- g) Que, a partir de la entrega de cada inmueble, y de conformidad con la programación de obra, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ejecutará las

f

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

reparaciones locativas requeridas de conformidad con el manual de entrega y uso, por lo que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizará(n) el ingreso del personal respectivo y adicionalmente permitirá que dicho personal se desplace por las instalaciones del Proyecto con el fin de que pueda realizar sus funciones.

- h) EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR aportó el permiso solicitado ante la oficina de Espacio Público con la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprometidos los inmuebles objeto de esta compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 2 del Decreto 2180 de 2005, conforme con el número, de radicación No. 93280 del 10 de octubre de 2014, señalado en el anexo capítulo VI Datos Generales.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA- GARANTÍAS: De conformidad con las normas legales vigentes, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que está dotado el inmueble. La entrega material del inmueble objeto de esta promesa, se realizará mediante acta, en la cual constará el inventario, la revisión del inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de los elementos y equipos del mismo, de conformidad con lo ofrecido en venta. A esta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas. Esta garantía es diferente a la garantía por fallas estructurales del inmueble que tiene otro periodo y es cubierta por el periodo determinado en la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- MERITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) aquí contenidas, y en especial en el caso de que éstos se niegue(n) a cancelar las sumas a su cargo que del presente documentos se derivan, y específicamente por concepto de (i) precio del (los) inmueble(s), (ii) los intereses pactados, (iii) la cuota de administración y/o los servicios públicos a partir de la fecha establecida para entrega, (iv) cualquier otro pago derivado del presente contrato; eventos ante los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR enviará mediante documento escrito una cuenta de cobro para pago dentro de los quince (15) días calendario siguientes, la cual en caso de no pago prestará mérito ejecutivo y podrá ser reportado para cobro judicial.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - NORMAS SOBRE LAVADO DE ACTIVOS: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) declara(n) que los recursos que aportarán para la compra del(os) inmueble(s) objeto de este contrato provienen del ejercicio de su ocupación, actividad o negocio lícito. EL PROMITENTE VENDEDOR quedará eximida de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa, reticente o inexacta.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - AUTORIZACIONES: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES), autoriza(n) a la EL PROMITENTE VENDEDOR, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y la Ley 1266 de 2008, a:

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

- 1) La inclusión en las bases de datos de la empresa los datos personales que se obtengan a través del vínculo contractual celebrado entre las partes, los cuales serán compilados, almacenados, consultados, usados, únicamente con el objeto del presente contrato y todo aquello relacionado con la empresa.
- 2) Solicitar y consultar, en los términos y condiciones dispuestos en la Ley 1266 de 2008 o Ley de Habeas Data, a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- 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 y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones..
- 3) Realizar el reporte negativo de la obligación a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, en los términos y condiciones dispuestos en la Ley 1266 de 2008 o Ley de Habeas Data, ante el operador de cualquiera de las centrales o bases de datos de reporte de riesgos o reporte de información financiera, crediticia, comercial o de servicios, siempre que EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentre en mora superior o igual a noventa (90) días calendario en el pago del Valor de la cuota establecida en la forma de pago que trata la cláusula sexta y el capítulo VI, ítem 6.

PARAGRAFO PRIMERO. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA sólo procederá a realizar el reporte de información negativa previa comunicación a EL PROMITENTE COMPRADOR, con el fin de que éste pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como de controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan. Transcurridos veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación a EL PROMITENTE COMPRADOR, en la última dirección de domicilio reportada, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá realizar el reporte de información negativa, sin perjuicio, si es del caso, de informar al operador de la central o base de datos de reporte de riesgos o reporte de información financiera, crediticia, comercial o de servicios que la información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado solicitud de rectificación o actualización y ésta aún no haya sido resuelta.

PARAGRAFO SEGUNDO. Para todos los efectos, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES), manifiesta(n) 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 CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones.

PARÁGRAFO TERCERO. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), en su condición de titular de los datos personales, gozará de todos los derechos de ley, de los expresamente descritos en el artículo 8º de la Ley 1581 de 2.012 y en particular tendrá derecho en todo momento a conocer, acceder, actualizar y rectificar sus datos personales, revocar la autorización concedida o solicitar la supresión de información cuando ello sea procedente

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. -NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en la dirección, teléfono y correo electrónico señalado en el anexo capítulo VI - Datos Generales.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- MODIFICACIONES: Las partes contratantes manifiestan que esta Promesa de Compraventa exterioriza en forma única, completa y clara el acuerdo celebrado entre ellas y expresamente sobre las obligaciones de pago derivadas de la misma las cuales son irrenunciables hasta tanto se demuestre su pago completo, cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito y será firmado por las partes, pues es expresa intención de éstas no reconocer validez a modificaciones que así no consten, salvo en los casos expresamente definidos en el presente contrato, que son susceptible de modificación mediante aviso remitido por una de las partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - MECANISMO DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

Las partes convienen que, en caso de surgir diferencias entre ellos, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución y terminación del Contrato, estas serán resueltas mediante procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de 10 días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por correo certificado, correo electrónico o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas.

En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de 5 días hábiles deberán decidir si acuden a una conciliación extrajudicial, si pasado el término las partes guardan silencio o manifiestan no acudir a dicho mecanismo, será sometida a la justicia ordinaria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - DOMICILIO: Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Ibagué.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

<p>Firma:</p> <p><i>JENNIFER ROJAS C.</i></p> <p>Nombre: JENNIFER ROJAS CARDENAS C.C.No.38.213.022 de Ibagué</p>	<p></p> <p>Huella</p>
--	---

J.R.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

CAPÍTULO VI - DATOS GENERALES

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. - DATOS GENERALES: Para efectos de la información a que hace referencia a lo largo del presente contrato, ha de tenerse en cuenta los siguientes datos:

1. DATOS PROMITENTE VENDEDORA - FIDEICOMISO FORTEZZA III NIT. 830.053.700-6 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	
APODERADO ESPECIAL	PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
NIT	800.053.720-4

2. DATOS FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR - PROIECTUM S.A.S.	
Representante Legal	CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS
NIT	900.535.661-1

3. DATOS DEL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)	
Nombre	JENNIFER ROJAS CARDENAS
Documento de identidad	C.C.No.38.213.022 de Ibagué
Calidad en la que actúa	Nombre propio: Representante Legal de:
Actúa a través de apoderado	Nombre del apoderado: _____
NO X SI	

4. DATOS INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO	
Apartamento No./ Tipo	APARTAMENTO 405 TORRE 1 – FORTEZZA III
Área Arquitectónica Construida (Aproximadamente)	64.48 M2
Área privada construida (Aproximadamente)	57.00 M2
Numero de garaje asignado comunal de uso exclusivo	

5. DATOS LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
Licencia de Construcción	RESOLUCION No. 73001-1-20-0029
Fecha de expedición	ENERO 29 DE 2020
Curaduría	URBANA No UNO (1) de Ibagué

6. PRECIO Y FORMA DE PAGO	
Precio	CIENTO VEINTE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$120.500.000.00)
Cuota Inicial	TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$36.150.000.00)
Saldo crédito o contado	OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL MIL PESOS MCTE (\$84.350.000.00)

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

a.) La suma **VEINTIUN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.000.000.00)** que EL PROMITENTE COMPRADOR ha cancelado a la firma de esta promesa de compraventa en dinero efectivo -----

b) La suma de **CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **AGOSTO** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

c) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **SEPTIEMBRE** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

d) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **OCTUBRE** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

e) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **NOVIEMBRE** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

f) La suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$2.700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **DICIEMBRE** de **2020**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

g) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **ENERO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

h) La suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$2.700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **FEBRERO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

i) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **MARZO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

j) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **ABRIL** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

k) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **MAYO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

l) La suma de **UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS (\$1.700.000.00)** que cancelará con RECURSOS PROPIOS el día **30** de **JUNIO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

l) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con **RECURSOS PROPIOS** el día **30** de **JULIO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

m) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con **RECURSOS PROPIOS** el día **30** de **AGOSTO** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

n) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00)** que cancelará con **RECURSOS PROPIOS** el día **30** de **SEPTIEMBRE** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

ñ) La suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$650.000.00)** que cancelará con **RECURSOS PROPIOS** el día **30** de **OCTUBRE** de **2021**. Consignando estos dineros directamente a las referencias fiduciaria del cliente No. **0602166300207439**.

El saldo, la suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$84.350.000.00) MCTE.**, a la firma de la escritura el día **30** de **NOVIEMBRE** de **2021**, el cual será cancelado con crédito en entidad bancaria de su preferencia vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o recursos propios. Sin embargo, no se aceptan créditos con Cooperativas de ahorro y crédito ni tampoco con el Fondo Nacional del Ahorro. En caso de requerir el crédito con BANCO diferente al que financia el proyecto se entiende que acepta la cláusula novena para todos sus efectos.

7. FIRMA ESCRITURA	
Notaria	QUINTA DEL CIRCULO DE IBAGUE
Fecha:	NOVIEMBRE 30 DE 2021
Hora:	8:00 A.M.

8. ENTREGA DEL (LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO
Una vez sea cancelado la totalidad del precio del inmueble y debidamente Escriturado y registrado.

9. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS ANTE ESPACIO PUBLICO	
Número de radicación	PSIAMI 2020-0011805
Fecha de radicación	14-02-2020


10. NOTIFICACIONES AL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR	
Dirección	Carrera 5 No. 41-16 of. 301 Edificio F25 – Ibagué
Teléfono	(8) 2770808

11. NOTIFICACIONES A EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)	
Dirección	APTO 701 TORRE D FORTEZZA II
Teléfono	317 8668011
Correo electrónico	jennifer0202@gmail.com

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 405 TORRE 1 PROYECTO FORTEZZA III**

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - SUSCRIPCIÓN: Como constancia de lo anterior, se firma una vez leído y aprobado el presente Contrato de Promesa de Compraventa por las partes que en él intervienen, en un ejemplar, en la ciudad de Ibagué, a los Veintiocho (28) días del mes de Julio de Dos Mil Veinte (2.020).

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

<p>Firma:</p> <p><i>JENNIFER ROJAS C</i></p> <p>Nombre: JENNIFER ROJAS CARDENAS C.C. No.38.213.022 de Ibagué</p>	<p align="center"></p> <p align="center">Huella</p>
---	--

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

<p><i>[Signature]</i></p> <hr/> <p>PROYECTUM S.A.S. NIT. 900.535.661-1</p>

LA PROMITENTE VENDEDORA

<p><i>[Signature]</i></p> <hr/> <p>PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S. Apoderada Especial FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA FIDEICOMISO FORTEZZA III NIT. 830.053.700-6</p>

[Handwritten mark]



Usted ha recibido el siguiente correo electrónico seguro y certificado.

Asunto

NOTIFICACIÓN PERSONAL LEY 2213

Enviado por

YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA

Fecha de envío

2023-11-09 a las 12:23:05

Fecha de lectura

2023-11-09 a las 17:49:06



Señores
PROIETUM SAS
Nit No.900535661-1
Representante Legal CAMILO AUGUSTO FAJARDO
RIOS o quien haga sus veces
Cra 16 No. 93 a -36 ofi 202
Bogotá DC
Correo electrónico:
camilo.fajardo@proiectum.co

NOTIFICACIÓN PERSONAL - ART. 8 LEY 2213 DE 2022

RADICADO: 73001400300420230044000
PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS
DEMANDADO: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS
PROIETUM SAS
PROVIDENCIA: AUTO DE ADMISIÓN
FECHA PROVIDENCIA: VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

Le comunico la existencia del proceso relacionado en antecedencia, y por medio de la presente le notifico personalmente el auto de admisión de fecha VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), proferido por este despacho dentro del proceso de la referencia.

Para los fines pertinentes se adjunta:

1. Auto admisorio de la demanda.
2. Demanda y traslado.

Atentamente,

Documentos Adjuntos

 NOTIFICACION_PERSONAL_LEY_2.zip





Usted ha recibido el siguiente correo electrónico seguro y certificado.

Asunto

NOTIFICACIÓN PERSONAL LEY 2213

Enviado por

YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA

Fecha de envío

2023-11-09 a las 12:03:31

Fecha de lectura

2023-11-09 a las 21:07:19



Señores
PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS
Nit No. 800.053.720-4
Representante Legal RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ o quien haga sus veces
Cra 16 No. 93 a -36 ofi 202
Bogotá DC
Correo electrónico:
rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com

NOTIFICACIÓN PERSONAL - ART. 8 LEY 2213 DE 2022

RADICADO: 73001400300420230044000
PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS
DEMANDADO: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS
PROIETUM SAS
PROVIDENCIA: AUTO DE ADMISIÓN
FECHA PROVIDENCIA: VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

Le comunico la existencia del proceso relacionado en antecedencia, y por medio de la presente le notifico personalmente el auto de admisión de fecha VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), proferido por este despacho dentro del proceso de la referencia.

Para los fines pertinentes se adjunta:

1. Auto admisorio de la demanda.
2. Demanda y traslado.

Atentamente,

YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA

Documentos Adjuntos

 NOTIFICACION_PERSONAL_LEY_2.zip



Re: RECURSO DE REPOSICION - RAD. 2023-00440

Rodrigo Fajardo <rodrigofjrd@gmail.com>

Mié 15/11/2023 4:34 PM

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: Rodrigo Fajardo R <rodrigofr@proyectamosyedificamos.com>

1 archivos adjuntos (8 MB)

PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 405 TORRE 1 FORTEZZA III.pdf;

Cordial saludo,

Se remite ANEXO: PROMESA DE COMPRAVENTA corregida, pues una vez revisado los documentos radicados, se pudo observar que hizo falta las últimas dos hojas del documento privado suscrito por las partes.

Quedamos atentos a cualquier inquietud,

Cordialmente,

On Wed, Nov 15, 2023 at 3:53 PM Rodrigo Fajardo <rodrigofjrd@gmail.com> wrote:

Ibagué, 15 de noviembre de 2023

Señores:

JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

Atte: Dra. CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO

j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrea 2 No. 8-90 Oficina 604 Piso 6 Palacio de Justicia

Ciudad

E. S. D.

REFERENCIA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN: 73001-40-03-004-2023-00440-00
DEMANDANTE: JENNIFER ROJAS CARDENAS
DEMANDADOS: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
PROIECTUM S.A.S.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN

RODRIGO FAJARDO RIOS, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.575.994 de Ibagué, abogado titulado y portador de la tarjeta profesional No. 326.015 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, identificada con NIT 800.053.720-4 según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ identificado con cédula de ciudadanía número 14.236.483 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y, en calidad de apoderado especial de **PROIECTUM S.A.S.**, identificada con NIT 900.535.661-1, según poder especial que con el lleno de las formalidades me otorgó el señor CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS identificado con cédula de ciudadanía número 1.018.414.424 obrando como representante legal de la sociedad como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. poderes que anexo para actuar en el proceso de la referencia, comparezco respetuosamente ante su Despacho estando dentro de la oportunidad procesal, con el fin de formular **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del **AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA expedido el día 29 de agosto de 2023**, en el proceso de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL con radicado No. 73001400300420230044000, interpuesto por la señora **JENNIFER ROJAS CARDENAS** notificado por el demandante el día 09 de noviembre del año en vigencia, conforme lo establecido en el artículo 318 y siguientes de la Ley 1564 de 2012, con base en los documentos que se ANEXAN.

ANEXOS:

1. Poder especial de la sociedad PROIECTUM S.A.S.
2. Poder especial de la sociedad Proyectamos y Edificamos S.A.S.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá de PROIECTUM S.A.S.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá de PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
5. Lo relacionado en el acápite de pruebas del recurso de reposición.

Del Señor Juez,
Con el acostumbrado respeto,

RODRIGO FAJARDO RIOS
C.C. 1.110.575.994 de Ibagué
T.P. No. 326.015 del Consejo Superior de la Judicatura

--

RODRIGO FAJARDO RIOS

15/11/23, 16:36

Correo: Juzgado 04 Civil Municipal - Tolima - Ibagué - Outlook

|

--

RODRIGO FAJARDO RIOS

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

Ibagué (Tol), veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Referencia: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
Radicación: 73001-40-03-004-2023-00440-00
Demandante: JENNIFER ROJAS CARDENAS
Demandada: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
PROIETUM S.A.S

Una vez subsanada la presente demanda y toda vez que la presente demanda reúne los requisitos exigidos en el Art. 82, 84 y 368 del Código General del Proceso, el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Admitir la presente demanda DECLARATIVA promovida por JENNIFER ROJAS CARDENAS, por intermedio de su apoderado judicial contra PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S. quien se encuentra representada legalmente por RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ y PROIETUM S.A.S. representada legalmente por CAMILO AUGUSTO FAJARDO RIOS, o quien haga sus veces.

SEGUNDO: Imprimir a esta demanda el trámite VERBAL previsto en el Título I, Capítulo I, art. 368 y S.S. de nuestro ordenamiento procesal civil.

TERCERO: Notificar este auto a la parte demandada en la forma y términos indicada en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, o conforme a lo establecido por decreto 806 de 2020, actual ley 2213 de 2022,

CUARTO: ADVIÉRTASELE que se le concede el termino de veinte (20) días, contados a partir de la notificación de esta providencia, para contestar y proponer excepciones en la forma y términos previstos en el C.G.P., en concordancia con lo establecido en la ley 2213 de 2022 . Entréguesele copia de la misma y sus anexos.

QUINTO: previo a ordenar los embargos solicitados, se le requiere al interesado, para que allega copias de los certificados de matrícula inmobiliaria correspondientes, así mismo ordenar a la parte demandante prestar caución por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$35.192.200), para responder por las costas y perjuicios derivados de la práctica de la medida cautelar deprecada y las que en el futuro se decreten. La caución deberá prestarse en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 603 del C.G.P, en el término de veinte (20) días hábiles contados a partir de la notificación por estados de la presente providencia.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

SEXTO: Reconocer personería a la doctora YULI ALEXANDRA TORRES PERALTA, para que actúe en este proceso como apoderada de la demandante en los términos y para los fines del memorial poder conferido.

Notifíquese y Cúmplase,

Juez,



Dra. CARMENZA ARBELAEZ JARAMILLO

ALP

**JUZGADO 4º CIVIL MUNICIPAL IBAGUÉ
SECRETARÍA**

La providencia anterior se notifica por estado fijado en la
secretaría a la hora de las 8:00 A.M.
No. _59 de hoy__30/08/2023. SECRETARIA YINNETH
ROCÍO MARTINEZ MARTINEZ _____