

DECLARACIONES DEL COMPRADOR FRENTE AL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON EL EVENTUAL PROCESO DE ACCIÓN DE GRUPO

I. DEFINICIONES

LA FIRMA: Se refiere a Pinilla, González y Prieto Abogados Limitada, sociedad comercial identificada con el NIT. 830.065.312–3.

LOS COMPRADORES: Se refiere a los compradores del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS de las torres 1 y 2, respecto de los cuales LA FIRMA ejercerá su representación judicial.

EL COMPRADOR: Se refiere a cada comprador individualmente considerado, que suscribió un contrato de promesa de compraventa para la adquisición de un inmueble en el proyecto Aquarela Multifamiliar VIS con EL PROMOTOR.

EL PROMOTOR: Se refiere a la sociedad promotora del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS, esto es: Promotora Calle 47 S.A.S., sociedad comercial identificada con el NIT. 900.737.469 – 9.

LA FIDUCIARIA: Se refiere a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Aquarela, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el NIT. 860.531.315- 3.

EL PROCESO: Se refiere al proceso de Acción de Grupo que será promovido en contra de LA NACIÓN – MINISTERIO DE CULTURA y del DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS por parte de un grupo conformado por al menos veinte (20) COMPRADORES del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS, representados por la FIRMA, el cual tiene por objeto el reconocimiento y pago de la indemnización de perjuicios a que haya lugar, teniendo en cuenta los daños sufridos

por estos, a raíz de las acciones/omisiones en que incurrieron las señaladas entidades públicas.

II. CONSIDERACIONES

1. En el inmueble ubicado en la Carrera 17 No. 35-07, barrio Torices, manzana 186 de la ciudad de Cartagena, el PROMOTOR inició las gestiones tendientes al desarrollo de un proyecto de Vivienda de interés social, al amparo del Decreto No. 0977 de 2001, *"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"*, la Circular del 10 de diciembre de 2013 y demás normas urbanísticas aplicables.
2. Por medio de la Resolución No. 0595 del 28 de diciembre de 2015, el Curador Urbano No. 1 de Cartagena concedió licencia de construcción modalidad obra nueva - primera etapa al proyecto Aquarela, de uso residencial multifamiliar VIS.
3. Adicionalmente, a través de múltiples actos administrativos contentivos de diversas licencias de construcción, el Curador Urbano No. 1 de Cartagena autorizó la ejecución de la: segunda¹, tercera², cuarta³ y quinta⁴ etapa del proyecto Aquarela.
4. Con la obtención de las respectivas licencias, en el mes de marzo de 2017 se dio inicio a la ejecución de la etapa 1 de la obra, que a octubre de la misma anualidad, se encontraba con una ejecución en el piso 25 de la estructura.

¹ Resolución No. 0486 del 23 de septiembre de 2016.

² Resolución 611 del 2 de diciembre de 2016.

³ *Ibid.*

⁴ Resolución No. 0363 del 28 de julio de 2017.

5. En octubre de 2017, el Ministerio de Cultura presentó acción popular contra la Alcaldía Distrital de Cartagena, la Curaduría Urbana No 1, la Secretaría de Planeación Distrital y la sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. por la vulneración a los derechos colectivos: a la moralidad administrativa, el patrimonio cultural, la defensa y uso de bien público, los cuales -a su juicio- fueron presuntamente vulnerados con el otorgamiento de las licencias de construcción mencionadas anteriormente, y en razón a ello, entre otros, solicitó la suspensión provisional de dichos actos administrativos y las obras que estos autorizaban.

6. Aunado a lo anterior, el 24 de octubre de 2017, la Inspección de Policía de la Comuna No. 2 de Cartagena, en desarrollo de una visita a la obra procedió a imponer *"medida provisional correspondiente a suspensión de la construcción"*.

7. Desde entonces, y a pesar de haberse surtido múltiples actuaciones diligentes por parte de EL PROMOTOR, el proyecto Aquarela Multifamiliar VIS ha enfrentado la suspensión de las obras correspondientes para la ejecución del mismo, deviniendo en diversos procedimientos administrativos y judiciales que han versado sobre el referido proyecto.

8. La suspensión de las obras relacionadas con el Proyecto Aquarela Multifamiliar, ha desencadenado en una serie de afectaciones y consecuencias negativas tanto sobre EL PROMOTOR como sobre los COMPRADORES.

9. EL PROMOTOR ha adelantado, desde el año 2017, todas las gestiones que han estado a su alcance, dentro de las actuaciones administrativas y judiciales tendientes a dar continuidad a la ejecución del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS.

- 10.**En reunión celebrada el día nueve (09) de junio de 2021, entre EL PROMOTOR, LA FIRMA y LOS COMPRADORES, se puso a disposición de LOS COMPRADORES, el servicio de representación judicial por parte de LA FIRMA para adelantar las actuaciones en contra de las autoridades que han causado la suspensión del proyecto y los perjuicios derivados de esa circunstancia..
- 11.**Específicamente, EL PROMOTOR puso a disposición de LOS COMPRADORES, los servicios jurídicos de LA FIRMA para que esta ejerza su representación judicial con el objeto de perseguir la reparación de los perjuicios causados al grupo por el MINISTERIO DE CULTURA y el DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS, como resultado de las acciones y omisiones que derivaron en la paralización y posible frustración del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS.
- 12.**Quienes suscriben aceptan que LOS COMPRADORES conocen, aceptan y consienten con el hecho que LA FIRMA ejerce actualmente la representación judicial de EL PROMOTOR en diferentes escenarios judiciales y administrativos, acerca de los cuales han recibido la información y actualización pertinente sobre el estado y trámite de cada uno de estos.
- 13.**Quienes suscriben el presente documento, manifiestan que el fin e interés común que persiguen LOS COMPRADORES y EL PROMOTOR gira alrededor de: (i) la búsqueda de reparación de los perjuicios causados por parte del MINISTERIO DE CULTURA y el DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS a LOS COMPRADORES, acción que será adelantada por LA FIRMA en representación de estos y (ii) de la continuidad del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS.

14. LOS COMPRADORES suscriben la presente declaración con el fin de poner de presente las **CONDICIONES** que regirán la relación entre LOS COMPRADORES, EL PROMOTOR y LA FIRMA.

15. Así mismo, se hace constar la INEXISTENCIA de cualquier CONFLICTO DE INTERÉS que deriva o pueda derivar de la representación judicial que ejerce LA FIRMA, en atención a que se busca un interés común entre LOS COMPRADORES y EL PROMOTOR.

III. MANIFESTACIONES

PRIMERA: EL COMPRADOR manifiesta que el objeto de este documento, consiste en manifestar las condiciones que, en adelante, regirán su relación frente a EL PROMOTOR y LA FIRMA en caso de suscribir el correspondiente contrato o acuerdo para la interposición de una acción de grupo en los términos explicados en este documento.

En consecuencia, EL COMPRADOR reconoce expresamente que no existe ni se advierte ningún conflicto de interés en LA FIRMA, teniendo en cuenta que las gestiones por adelantar, redundan en la defensa del interés común de LOS COMPRADORES y de EL PROMOTOR, respecto del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS.

SEGUNDA: EL COMPRADOR manifiesta que a la fecha de suscripción del presente documento de intención, no adelanta ningún procedimiento administrativo y/o proceso judicial contra las entidades públicas mencionadas, esto es: MINISTERIO DE CULTURA y el DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS o en contra de cualquier otra entidad pública, que verse sobre los asuntos referenciados en este documento.

TERCERA: EL COMPRADOR manifiesta que a la fecha de suscripción del presente documento, no adelanta ningún procedimiento administrativo y/o proceso judicial en

contra de EL PROMOTOR, LA FIDUCIARIA o de cualquiera de las sociedades vinculadas al desarrollo del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS, relacionados con los hechos narrados en el presente documento.

CUARTA: En la medida que EL COMPRADOR aprueba y consiente el inicio de EL PROCESO en contra de las entidades públicas demandadas, teniendo como base el daño antijurídico ocasionado a partir de la acción/omisión de las mismas-, acepta que no iniciará actuaciones administrativas y/o acciones judiciales en contra de EL PROMOTOR, LA FIDUCIARIA y/o de cualquiera de las sociedades vinculadas al desarrollo del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS.

QUINTA: La aceptación, esto es el consentimiento con el contenido de la presente declaración, se entiende rendida por parte de EL COMPRADOR, con la firma de este documento.

IV. CUESTIONES RELEVANTES PARA LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MANIFESTACIÓN

PRIMERA. EL PROMOTOR pone a disposición de LOS COMPRADORES, los servicios jurídicos de LA FIRMA para que esta ejerza la respectiva representación judicial de los mismos en EL PROCESO a interponer, una vez se reúnan las condiciones y requisitos para la procedencia del mismo.

SEGUNDA. EL PROMOTOR asumirá la totalidad de los costos derivados de los honorarios que se causen en virtud de las labores desarrolladas por LA FIRMA en el marco de la Acción de Grupo y/o de las demás actividades que tengan relación con la misma.

TERCERA. LOS COMPRADORES se comprometen a manifestar su interés en la participación para la conformación del grupo de mínimo veinte (20) personas,

necesario para dar inicio a la Acción de Grupo⁵ en el término de un (01) mes siguiente al recibo de la presente comunicación.

Dicha manifestación se entenderá rendida con la suscripción de este documento de intención y la remisión del mismo –junto con la documentación correspondiente- a los canales de comunicación dispuestos para ello.

CUARTA. En lo que concierne a los documentos requeridos, LOS COMPRADORES, se comprometen a aportar junto con el presente documento debidamente firmado:

- ∞ Sus documentos de identificación.
- ∞ Sus datos de contacto, como lo son: teléfono, correo electrónico y dirección de notificaciones. Esto, sin perjuicio de la obligación de actualización que recae sobre LOS COMPRADORES, según se describe en la cláusula sexta del presente capítulo.
- ∞ Información respecto del número de Torre y Apartamento del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS sobre el(los) cual(es) adelantaron pagos.
- ∞ Los respectivos soportes de pago efectuados a ALIANZA FIDUCIARIA –vocera del fideicomiso que desarrolla el proyecto-.
- ∞ Los comprobantes/soportes/certificados que den cuenta de la adquisición de obligaciones económicas, que tuvieren como fundamento la adquisición de la(s) vivienda(s) dentro del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS.

La anterior documentación se requiere para que LA FIRMA proceda a examinar el contenido de la misma, con el objeto de determinar los perjuicios sufridos por el grupo de LOS COMPRADORES.

⁵ De conformidad con lo fijado en las normas aplicables para el trámite de la misma, esto es, la Ley 472 de 1998 y la Ley 1437 de 2011.

La remisión de la documentación enlistada no es garantía alguna para que todos los valores que se deriven de su análisis, sean incluidos dentro de las pretensiones a formular por parte de LA FIRMA dentro de la Acción de grupo. Esto, dado que toda la información recibida se encuentra sujeta a una revisión encaminada a determinar las condiciones uniformes respecto de la causa que originó los perjuicios individuales del grupo de LOS COMPRADORES.

QUINTA. Al finalizar el término señalado en el numeral anterior, LA FIRMA procederá a efectuar el análisis de la documentación allegada, a efectos de evaluar la conformación del grupo accionante dentro del proceso judicial, así como la suficiencia de la información requerida para proceder con las gestiones pertinentes para el avance en la demanda de Acción de Grupo.

SEXTA. LOS COMPRADORES se comprometen a informar a LA FIRMA y a EL PROMOTOR cualquier cambio de domicilio/dirección de notificaciones, teléfono, correo electrónico, etc.; con el objeto de mantener una comunicación efectiva durante el desarrollo de las actividades que se encaminan a la interposición de la Acción de grupo.

SÉPTIMA. El poder que será conferido por LOS COMPRADORES a LA FIRMA, o a los abogados por ella designados, será otorgado de manera posterior a la remisión de la documentación entregada por los mismos, una vez LA FIRMA determine la conformación del grupo necesario para dar inicio al trámite de EL PROCESO.

Parágrafo: Para ello, LA FIRMA establecerá comunicación con LOS COMPRADORES, a través de los canales establecidos para el efecto. Lo anterior, con el objetivo de remitir el documento contentivo del poder para ejercer la representación judicial de los mismos dentro de EL PROCESO.

OCTAVA. La suscripción del poder requerido para la actuación dentro de EL PROCESO, implicará que EL COMPRADOR, se abstenga de formular acciones

judiciales y/o de cualquier tipo en contra de EL PROMOTOR o de cualquiera de las sociedades vinculadas al desarrollo del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS.

NOVENA. El poder que será conferido por LOS COMPRADORES en favor de LA FIRMA, o los abogados por ella designados, se entiende otorgado bajo una condición resolutoria, consistente en la formulación, por parte de EL COMPRADOR -cualquier que este sea-, de una acción judicial en contra de EL PROMOTOR, LA FIDUCIARIA o cualquiera de las sociedades vinculadas al desarrollo del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS, siempre que dicha acción judicial tenga por objeto buscar la reparación de perjuicios y/o cualquier asunto que se relacione directa o indirectamente con la suspensión y/o eventual frustración del proyecto.

Para todos los efectos legales, el ejercicio del derecho de la acción judicial por parte de EL COMPRADOR, equivaldrá a una revocatoria del poder conferido en favor de LA FIRMA, de modo que LOS COMPRADORES consienten que la radicación de copia de la presente declaración y de la acción judicial formulada producirá el efecto de la revocación a que refiere el artículo 76 del Código General del Proceso.

DÉCIMA. Únicamente se dará inicio a las actuaciones propias para la formulación y radicación de la demanda de EL PROCESO, una vez se cuente con un mínimo de veinte (20) personas que conformen el grupo; así como con la totalidad de los documentos que se han señalado para el efecto.

DÉCIMA PRIMERA: Se destaca que el presente documento no se configura como un contrato; sino como una manifestación de intención que quedará efectivamente materializada cuando se cuente con el mínimo de personas que conformarán el grupo previamente descrito para EL PROCESO.

Se firma el día ____ (____) de _____ del 2021.

EL COMPRADOR:

Nombre:

C.C. No.:

Dirección de notificación:

Comprador de Apartamento ____ Torre ____