

**ACTA DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE OBRA No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01 SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FINDETER – ICBF ABU DHABI Y JASA LTDA.**

CONTRATANTE	FIDUCIARIA POPULAR S.A. - VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FINDETER – ICBF ABU DHABI
CONTRATISTA	JASA LTDA.
NIT	800.177.012-0
OBJETO	EJECUCIÓN DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO SACÚDETE (TIPO I) UBICADO EN CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
PLAZO	DIEZ (10) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO O EMISIÓN DE LA ORDEN DE INICIO
FECHA ACTA INICIO	21/10/2022
FECHA SUSPENSIÓN 1	04/11/2022 – 03/12/2022
FECHA PRÓRROGA A SUSPENSIÓN 1	04/12/2022 – 24/01/2023
FECHA REANUDACIÓN	25/01/2023
VALOR	\$2.078.313.995
TIPO DE CONTRATO	OBRA
LUGAR DE EJECUCIÓN	CALI – VALLE DEL CAUCA
DOMICILIO CONTRACTUAL	BOGOTÁ D.C.
MANUAL OPERATIVO	PATRIMONIO AUTÓNOMO FINDETER – ICBF ABU DHABI

Entre los suscritos, **ADRIANA RODRÍGUEZ LEÓN**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.313.841, quien ostenta la calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública Número cuatro mil treinta y siete (4.037) de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría Catorce (14) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien actúa como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FINDETER – ICBF ABU DHABI**, constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General *[Firma]*

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

irrevocable de administración y pagos No. 3.1-104719 suscrito entre FIDUCIARIA POPULAR .S.A y FINDETER el día 15 de febrero de 2022 y quien para los efectos del presente documento se denomina **EL CONTRATANTE**, de una parte, y de la otra, **SALVADOR ARTURO MONTES PABON**, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 13.459.803, quien ostenta la calidad de representante legal de **JASA LTDA.**, identificada con Nit. 800.177.012-0, quien en adelante se denomina **EL CONTRATISTA**, nos permitimos celebrar la presente ACTA DE TERMINACIÓN ANTICIPADA del Contrato de Obra No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES:

**PRIMERA:** Que mediante documento suscrito el 03 de octubre de 2022, entre FIDUCIARIA POPULAR S.A. - VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FINDETER – ICBF ABU DHABI y JASA LTDA., se celebró el Contrato de Obra No PAF-ICBFGS-O-055-2022-01, cuyo objeto es *“realizar los ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO SACÚDETE (TIPO I) UBICADO EN CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA”*, y por un plazo de ejecución de diez (10) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio o emisión de la orden de inicio, hecho que tuvo lugar el día 21 de octubre de 2022, por un valor de \$2.078.313.995.

**SEGUNDA:** Que el 04 de noviembre de 2022, se suscribió entre las partes la SUSPENSIÓN No. 1 AL CONTRATO DE OBRA No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01, por un periodo de Un (01) mes contado desde el 04 de noviembre de 2022, por lo cual su reanudación se genera a partir del 04 de diciembre de 2022.

**TERCERA:** Que el 02 de diciembre de 2022, se suscribió entre las partes la PRÓRROGA 1 A LA SUSPENSIÓN No. 1 AL CONTRATO DE OBRA No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01, por un periodo de dos (2) meses contados desde el 04 de diciembre de 2022.

**CUARTA:** Que el 25 de enero de 2023 se suscribió entre las partes el Acta de Reinicio del Contrato No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01.

**QUINTA:** Que el 10 de junio de 2023 se suscribió el Acta de Terminación de la Etapa 1 del Contrato No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01.

**SEXTA:** Mediante comunicación No. J-1784-24 del 02 de diciembre de 2024, EL CONTRATISTA solicita ante el interventor, terminar anticipadamente y de mutuo acuerdo el Contrato No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01, en los siguientes términos:

*“En la oportunidad contractual, me permito solicitar la terminación del contrato de obra No. PAF-ICBFGS-O-055-2022 conforme a lo establecido en el numeral 2 de la CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, y su posterior liquidación teniendo en cuenta los siguientes hechos:*

*Primero. En atención a los hechos transcurridos a lo largo de la ejecución del contrato de la referencia con respecto al Esquema de Implantación y Regularización – EIR, el cual presenta inconsistencias con la realidad del predio e imposibilita así*

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) ● [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 **Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General**

● Redes Sociales:  [fidupopular](#)  [Fiduciaria Popular](#)  [Fiduciaria Popular S.A.](#)

la radicación ante la Curaduría Urbana para el trámite de obtención de licencia de construcción.

Segundo. Toda vez que se evidencia sin asomo de duda la configuración de una imposibilidad sobrevenida en el negocio en lo que trata con el licenciamiento, solicitamos se de **TERMINACIÓN DEL CONTRATO** por mutuo acuerdo de las partes en concordancia con lo establecido en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO**, suscrito entre la Fiduciaria Popular S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Findeter y Jasa Ltda.

Tercero. Se suma a lo anterior la verdad de que se han realizado todas las gestiones tendientes a que el Distrito de Cali, beneficiario del proyecto, coadyuve con la solución de orden técnico suscitado con el predio propiedad de este ente territorial, donde se ejecutaría la obra que origina este escrito. De esto se obtuvo respuesta por parte del municipio al ICBF mediante radicado No. 202441320300090361, donde manifiestan, entre otras cosas, las inconsistencias esbozadas por la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios y que afectan de manera sustancial el sentido del acto que expidió para el Esquema de Implantación de Regularización – EIR, lo que genera la revocatoria del acto administrativo.

Cuarto. Que mediante los comunicados con radicado No. 202441320300090361 y No. 202441320300014974 de la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico del municipio de Cali, departamento del Valle del Cauca, avizoran la imposibilidad técnica, predial y jurídica para adelantar este proyecto.

Quinto. Bajo las premisas anteriores, **SOLICITAMOS:**

1. La **TERMINACIÓN DEL CONTRATO** de obra por mutuo acuerdo de las partes, conforme a lo previsto en el numeral 2 de la **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA** del contrato de obra No. PAF-ICBFGS-O-055-2022.

Conforme a lo enunciado anteriormente, estamos prestos a terminar el contrato de obra por mutuo acuerdo de las partes dada la imposibilidad causada en su desarrollo, y con ello, no generar mayores costos administrativos.

Frente a la solicitud, se aclara que **JASA LTDA.**, enmarcado en el contrato de obra No. PAF-ICBFGS-O-055-2022, no realizará reclamaciones por costos correspondientes a los estudios y diseños desarrollados durante la etapa 1 del contrato de obra, ni los mayores costos administrativos generados durante la condición suspensiva, ni adelantará ningún tipo de reclamación judicial por estos hechos o en búsqueda de indemnizaciones de perjuicios”.

**SÉPTIMA:** El Consorcio Intersacudete GI, en su calidad de interventoría, mediante comunicación CIS-132-2024 radicada vía correo electrónico del 12 de diciembre de 2024, y de conformidad con lo previsto en el literal 2 de la Cláusula Vigésima Cuarta del contrato de obra No. PAF-ICBFGS-O-055-2022, emite concepto en los siguientes términos:

*“Antes de conceptuar respecto de esta solicitud del contratista, es menester comentar la trazabilidad que la manifestación de voluntades antes indicada tuvo*

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 **fiduciaria popular** Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General *[Firma]*

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

respecto de su ejecución a lo largo de los últimos tiempos. Las comunicaciones de la interventoría son las siguientes:

- CIS-123-2023 de Septiembre 30 de 2023
- CIS-127-2023 de Diciembre 19 de 2023
- CIS-128-2023 de Diciembre 22 de 2023
- CIS-129-2024 de Marzo 04 de 2024
- CIS-130-2024 de Marzo 21 de 2024
- CIS-131-2024 de Septiembre 09 de 2024.

Como es de todos conocimiento, el contrato que aquí nos reúne tuvo su correspondiente inicio, y se adelantaron las actividades preliminares llegando hasta la fase de entrega de los estudios y diseños, etapa durante la cual, la interventoría gestionó las actividades de control y verificación del cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, donde como se informó en su momento a FINDETER, la parte contratista llegó a presentar algunos atrasos en su gestión contractual, y que fueron solucionados.

Infortunadamente el proyecto presentó una interferencia de naturaleza jurídica al momento de iniciar el trámite de obtención de las licencias de construcción respectivas, por cuanto el predio donde se implantaría el desarrollo de la obra correspondiente a los diseños elaborados para el contrato que aquí nos congrega, no podía ser objeto de materialización de la obra en comento, ya que dicho inmueble respecto de su condición y naturaleza jurídica de carácter predial no permitía ejecutar el proyecto contratado a la sociedad JASA LTDA.

Es menester indicar, que a partir en que se empezó a verificar esta interferencia, se pudo observar el hecho que establecía que al momento de haberse formalizado el convenio de inversión de recursos entre el ICBF y la ALCALDIA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI para adelantar el proyecto de la posible construcción de un (CENTRO SACÚDETE TIPO I), la entidad territorial de origen distrital, no informó la real condición predial que sustentaba el predio de su propiedad, mismo que en esta oportunidad se disponía para que se ejecute la obra aquí mencionada, realidad esta que nos llevó a todos los aquí intervinientes, a adelantar todas las gestiones necesarias a fin de poder conjurar la interferencia legal expuesta, actividades estas que constan en el expediente principal que para el efecto lleva **FINDETER**, labores que habiéndose desplegado como se indica, lastimosamente no lograron obtener caminos de solución.

En efecto, tanto **FINDETER**, como el **CONTRATISTA** y la **INTERVENTORÍA**, realizamos actividades de gestión, información, reuniones con los diferentes actores que tenían que ver con la propiedad del predio, envío de comunicados y labores de campo, buscando con ello poder viabilizar el proyecto, esfuerzo lamentablemente infructuoso, ya que la **ALCALDIA DISTRITAL DE SANTIAGO CALI**, no mostró interés en querer solucionar la situación, porque de fondo sabía que el predio de su

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 **fiduciaria popular** Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General *[Firma]*

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

propiedad, el cual había dispuesto para desarrollar el proyecto que llama nuestra atención en esta oportunidad, no cumplía legalmente para ese fin.

Lo dicho en precedencia es tan cierto, que la misma **ALCALDIA DISTRITAL DE SANTIAGO CALI** mediante comunicado de fecha 11 de octubre de 2024 bajo radicado 202441320300014974 señalan lo siguiente:

#### IV. CONCLUSIONES

- En concordancia con lo anterior, esta Subdirección considera inviable aprobar un proyecto de obra nueva para el predio con número predial predio P008700060000, ubicado en la Calle 72 H1 # 25C-01, debido a que corresponde a un espacio público, en el que, por su naturaleza, no se contempla la construcción de



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11  
Teléfono: 6686663www.cali.gov.co

11



edificaciones.

- Teniendo en cuenta la existencia en el predio de una infraestructura destinada a equipamiento de recreación y que sobre la misma se solicita un nuevo Esquema de Implantación y Regularización, no es factible adelantar el Reconocimiento de la Edificación Pública en zona de cesión obligatoria y el posterior Esquema de Implantación y Regularización, por cuanto la misma no se destina a la actividad de Bienestar Social, incluida dentro del precitado Decreto 0721 de 2019, por lo que deberá aclarar tal circunstancia.
- En el marco de las diferentes mesas de trabajo adelantadas, donde se han mencionado unas presuntas diferencias en áreas y un error en la implantación, es deber de esta Subdirección esclarecer tal circunstancia y para ello se adelantará el levantamiento arquitectónico. En consecuencia, si el resultado del análisis es que la información aportada por la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios para la expedición de la Resolución 4132.010.21-090 "POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN PÚBLICA CON USO DOTACIONAL. LOCALIZADA EN ZONA DE CESIÓN OBLIGATORIA Y UN ESQUEMA DE REGULARIZACIÓN, DESTINADA A EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL, DENOMINADA 'CENTRO SACUDETE'" existen diferencias o supuestos que se encausen dentro de alguna de las causales de revocatoria de los actos administrativos de la ley 1437 de 2011, se deberá revocar el correspondiente acto administrativo.

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General 

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

*Las imágenes antes expuestas son lo suficientemente elocuentes y demuestran en definitivas que el proyecto objeto de este concepto, por situaciones jurídicas de carácter predial no se puede adelantar, realidades estas que al momento de iniciar todas las actuaciones referentes a este contrato no se conocían, y que la entidad territorial dueña del predio no informó a la hora de suscribir el convenio con el ICBF, por tanto, es claro que no existe responsabilidad alguna en cabeza de FINDETER, EL CONTRATISTA y por supuesto mucho menos de la INTERVENTORIA.*

## **CONCEPTUALIZACION**

*Dicho lo anterior, pasa la **INTERVENTORIA** a conceptuar respecto de la solicitud del contratista, quien pide la terminación bilateral de común acuerdo del Contrato No. **PAF-ICBFGS-O-055-2022**, solicitud que es procedente al tenor de los argumentos jurídicos que a continuación expondré.*

*Debemos iniciar estableciendo que los contratos en su concepto más básico son manifestaciones de la voluntad por medio de las cuales se crean obligaciones lo que hacen que dependiendo de dichas prestaciones estemos frente a contratos conmutativos, de tracto sucesivo y de naturaleza onerosa.*

*Nuestro Código de Comercio establece que los contratos son acuerdos de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, y salvo estipulación en contrario, se entenderá celebrado en el lugar de residencia del proponente, y en el momento en que éste reciba la aceptación de la propuesta.*

*Por su parte el Código Civil Colombiano establece que el contrato es el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa.*

*Teniendo en cuenta lo dicho en precedencia, y por saturación de materia, el contrato de obra **PAF-ICBFGS-O-055-2022** contiene todas las condiciones definidas en nuestra norma Comercial y Civil, por medio de las cuales las partes que lo suscribieron quedaron obligadas recíprocamente, surgiendo así al mundo jurídico y de forma legal el contrato de obra aquí señalado.*

*Por su parte, las características de este contrato dadas las prestaciones mutuas contenidas en su cuerpo definen a la luz de nuestra legislación y la doctrina que regula la metería contractual el que este contrato sea de las siguientes características:*

- Es un contrato Bilateral, ya que las partes que lo suscriben adquieren obligaciones recíprocas.*
- Es un contrato Oneroso, ya que de su cumplimiento se generan beneficiosa para las partes que lo pactan.*
- Es un contrato Consensual en la medida en que su existencia se perfecciona con solo el consentimiento manifiesto de las partes.*

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) ● [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General *[Firma]*

● Redes Sociales:  [fidupopular](#)  [Fiduciaria Popular](#)  [Fiduciaria Popular S.A.](#)

□ *Es un Contrato de tracto sucesivo, o de ejecución sucesiva, pues su cumplimiento se prolonga en un tiempo determinado o plazo de ejecución.*

□ *Es un contrato Conmutativo, por cuanto las partes se obligan a dar o hacer algo que se considera equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer.*

*Partiendo entonces de estos conceptos, podemos decir que el contrato objeto de esta actuación, además de encuadrarse en las características antes mencionadas cumple los elementos que, a la luz de la Ley, en especial del artículo 1.501 del Código Civil lo hace válido, esto es:*

✓ *Cumple con los elementos esenciales del contrato que permiten la existencia del contrato, por ejemplo, el consentimiento.*

✓ *Cumple con los elementos de la naturaleza del contrato o cosas que son de su naturaleza o que suponen algo que pertenece inherentemente a él, es decir, se prevén antes de firmarlo.*

✓ *Cumple con los elementos accidentales del contrato que son aquellos que se agregan mediante cláusulas especiales valiéndose del principio de autonomía de la voluntad.*

*De los elementos antes expuestos surgen entonces los requisitos de validez y existencia de los actos jurídicos, los cuales se exponen a continuación:*

#### ❖ **CAPACIDAD JURÍDICA**

*Se refiere a la aptitud de las personas negociantes para ser titular de derechos y obligaciones. Básicamente, ejercen los primeros y contraen los segundos.*

#### ❖ **AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO**

*Que no exista falta de voluntad por los representantes, porque de ser así se anula el contrato inmediatamente. Todo consentimiento debe ser realizado con libertad absoluta e intención (Error, Fuerza y Dolo).*

#### ❖ **LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN**

*Son las acciones u omisiones dentro del marco legal, es decir, aquello que los actores pueden o no hacer.*

#### ❖ **CONSENTIMIENTO MANIFESTADO EN LA FORMA QUE LA LEY ESTABLECE.**

*Finalmente, este consta en que las partes manifiesten la celebración del contrato con su voluntad frente a la ley establecida, como lo indica su nombre.*

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) ● [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 **fiduciaria popular** Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General *[Firma]*

● Redes Sociales:  [fidupopular](#)  [Fiduciaria Popular](#)  [Fiduciaria Popular S.A.](#)

Verificados los elementos esenciales y requisitos de validez y existencia del contrato de obra **PAF-ICBFGS-O-055-2022**, se puede arribar que cuando este se suscribió, el mismo cumplía con todas las exigencias normativas aquí planteadas para su convalidación, por cuanto la información que contenía para su perfeccionamiento emanaban de sendas entidades públicas una del nivel gubernamental, y otra del nivel territorial que exponían bajo elementos de seguridad jurídica que las cuestiones expuestas para configurar el contrato de obra **PAF-ICBFGS-O-055-2022** se encontraban ajustadas a derecho, lo que dio lugar a que **FINDETER** amparada en el principio de la buena fe procediera a adelantar la suscripción del contrato aquí relacionado.

Luego de suscrito el contrato e iniciada su ejecución, se adelantó la fase de diseños, los cuales se montaron de conformidad al predio que la **ALCALDIA DISTRITAL DE SANTIAGO CALI** había entregado para su estructuración, montaje y construcción, teniendo en cuenta que se presentaron dificultades técnico jurídicas al momento de pretender obtener las correspondientes licencias de construcción, ya que la curaduría uno o primera de Santiago de Cali informaba que el predio propuesto para la ejecución contractual que aquí se conceptúa no era apto (legalmente) para ese propósito, lo cual se encuentra incluso debidamente sustentado en la amplia documentación que reposa en este proceso, en manos de las partes contractuales, y por supuesto de la interventoría, interferencia legal esta que se confirma en el oficio de fecha 11 de octubre de 2024 bajo radicado 202441320300014974 expedido por la **ALCALDIA DISTRITAL DE SANTIAGO CALI**, y del cual comenté párrafos que preceden.

Así las cosas, en el transcurso de la ejecución del proyecto aparece una limitante legal que configura una imposibilidad de ejecutar el objeto del contrato, lo cual tiene consecuencias jurídicas.

En efecto, nuestra legislación ha determinado que una imposibilidad de cumplimiento es cuando los deberes y obligaciones contractuales de una o más partes no pueden cumplirse en circunstancias normales.

Nuestro código Civil define que existen varios tipos de imposibilidad de cumplir el objeto de un contrato entre ellas:

*Imposibilidad jurídica es aquella prohibida por el Derecho, como si se tratare de una obligación de dar una cosa que está fuera del comercio de los hombres, como suministrar esclavos, ceder un órgano del cuerpo humano, etc.; también si se tratare de una obligación de cometer un acto un ilícito (con sus múltiples variantes). Y también cuando una obligación no puede cumplirse por norma de Derecho.*

*Es imposibilidad física aquella que humana y naturalmente no puede cumplirse.*

□ *Imposibilidad objetiva cuando la prestación no puede ser cumplida por nadie voluntariamente y sin reclamo alguno.*

*Es claro entonces que en el presente caso estamos frente a una Imposibilidad Jurídica y una Imposibilidad Física, pues los elementos estructurales de uso de suelo del predio donde se pensaba ejecutar la obra correspondiente al contrato que aquí llama nuestra atención establecen una prohibición concreta en la ejecución de este proyecto.*

*Bajo esta observación es claro entonces que nos encontramos frente a una imposibilidad sobreviniente en la ejecución de prestaciones contractuales, lo cual como ya indiqué tiene efectos liberatorios respecto al deudor, y por lo tanto, se puede proceder con la terminación de la relación jurídica, tal y como lo han dicho nuestras altas cortes, e incluso según la Sección Tercera del Consejo de Estado.*

*En consecuencia, las obligaciones se extinguen ante la inviabilidad de su ejecución por hechos ajenos a la voluntad del deudor, y en este caso, incluso a los extremos contractuales que le dieron vida al contrato de obra **PAF-ICBFGS-O-055-2022**.*

*Por lo tanto, cuando la prestación que se pretende cumplir en un futuro se encuentra afectada o agravada por motivos extraordinarios, imprevistos o imprevisibles, posteriores a la celebración del contrato, las partes contractuales tienen la capacidad jurídica merced de la manifestación de voluntades dar lugar a la terminación del mismo si así lo requieren.*

#### **TERMINACION DE CONTRATO DE MUTUO ACUERDO**

*Bajo la lupa de la tradición civil se enseña que el contrato genera un vínculo entre las partes, que debe ser respetado por ellas tal como lo ordena el principio general de la buena fe, lo que significa, en principio, que ni podrán evitarse los efectos propios del tipo contractual, ni terminarse con el vínculo que los sujeta, o modificarse el contenido contractual unilateralmente (a excepción de los contratos estatales donde opera la terminación unilateral).*

*No obstante, dicho vínculo no es indisoluble, ni está creado para existir ilimitadamente, pues las partes bien pueden resolverlo de la misma forma como lo han creado, esto es, mediante su consentimiento.*

*En este sentido, la posibilidad de disolver el vínculo por medio de un posterior acuerdo de los contratantes no contradice el principio pacta sunt servanda, por el contrario, es una expresión de la autonomía contractual, siempre y cuando se ejerza bajo los parámetros que la buena fe ordena.*

*En efecto, el “contrarius consensus” es la figura jurídica utilizada por la tradición civil para la resolución del vínculo contractual entre las partes.*

*En el lenguaje del derecho romano, el término “contrarius consensus” hacía referencia a un pacto: Simple acuerdo de las partes dirigido a extinguir las obligaciones que nacen de los contratos consensuales, cuya validez dependía de que dichos pactos no se hubieran celebrado dolosamente; ni contra la ley, los*

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) ● [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 **fiduciaria popular** Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General *[Firma]*

● Redes Sociales:  [fidupopular](#)  [Fiduciaria Popular](#)  [Fiduciaria Popular S.A.](#)

plebiscitos, senadoconsultos, los edictos y los decretos de los emperadores; ni mucho menos en fraude de las disposiciones normativas. Además, la tutela jurídica de los pactos no era realizada por una actio sino mediante la exceptio pacti conventi, que era el mecanismo de tutela típico de las figuras negociales que no producían obligaciones.

En Colombia el fenómeno legal del “contrarius consensus”, se encuentra previsto en nuestro código Civil y se conoce como el “mutuo disenso o distracto contractual, de acuerdo con lo previsto en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, corresponde a la prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para acordar en prescindir del mismo y dejarlo sin efectos.

Así mismo, esta figura jurídica singular cuyos precisos perfiles institucionales, dentro de las múltiples circunstancias que pueden dar lugar a la extinción sobreviniente de relaciones jurídicas de fuente contractual dotadas de plena validez, deben cumplir unos requisitos básicos como por ejemplo, poderse verificar que del comportamiento de ambos contratantes, frente al cumplimiento de sus obligaciones, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es el de no ejecutar el contrato, de no llevarlo a cabo debido a la existencia de elementos que convalidan la buena fe de la decisión de terminar de común acuerdo el contrato.

En conclusión, además de la desatención o abandono contractual, debe aparecer como hecho concluyente del mutuo disenso **el inequívoco interés de las partes por no continuar con el negocio jurídico**. Su deseo por desistir del mismo y de las obligaciones que allí se incorporan.

### **DEL CASO EN CONCRETO**

En la presente oportunidad se tiene que la parte contratista responsable del **CONTRATO DE OBRA PAF-ICBFGS-O-055-2022**, dadas las limitantes legales expuestas **que preceden**, solicita mediante oficio **J-1784-24 ICBFGS-055/157** de fecha 2 de diciembre de 2024 se explore la posibilidad de terminación bilateral por mutuo acuerdo del contrato **PAF-ICBFGS-O-055-2022**, solicitud ésta, que la hace de forma libre, espontánea y voluntaria, y en donde además indica que solicita la liquidación del contrato en ceros, manifestando su deseo de no reclamación económica alguna. LA INTERVENTORIA conceptúa legalmente, y en cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales, que al tenor de la justificación legal que por in extenso desarrollamos en este escrito, dicha solicitud es procedente por cuanto se encuentra ajustada a derecho, y porque existen elementos contractuales y probatorios que la convalidan, y por tal motivo, deberá ya la parte contratante proceder de conformidad si es su deseo dar lugar a la solicitud del contratista, lo cual una vez configurado deberá dar paso a la liquidación del contrato”.

**OCTAVA:** Que el 20 de diciembre de 2022, el supervisor del contrato expide “CONCEPTO DE LA SUPERVISIÓN”, en el que manifiesta lo siguiente:

“De conformidad con la solicitud presentada por el Contratista de obra mediante el comunicado No. J-1784-24 del 2 de diciembre de 2024, en la que se requiere la terminación del contrato de obra por mutuo acuerdo de las partes, según lo

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 **Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General** 

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

establecido en el numeral 2 de la CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA del contrato de obra No. PAF-ICBFGS-O-055-2022, y considerando el concepto emitido por la interventoría del contrato, cuyo objeto es la Interventoría técnica, administrativa, financiera, contable, ambiental, social y jurídica para la ejecución del proyecto denominado “Estudios, diseños y construcción de un Centro Sacúdete Tipo I, ubicado en Cali, Departamento del Valle del Cauca”, manifestado a través de la comunicación No. CIS-132-2024 del 12 de diciembre de 2024, en la que se considera procedente dicha solicitud, toda vez que existen elementos contractuales que la respaldan, esta supervisión se permite manifestar lo siguiente:

El contrato establece en la Clausula VIGESIMA CUARTA, los siguiente:

**(...) CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Las partes acuerdan que el contrato terminará en los siguientes eventos:

1. Por el vencimiento del plazo de ejecución o una vez cumplido el objeto del mismo.
2. Por mutuo acuerdo de las partes.
3. Por la ocurrencia de las causales previstas en la cláusula de terminación anticipada del contrato.

Terminado el contrato se procederá a su liquidación”.(...)” Negrilla y Subrayado fuera de texto”.

En ese sentido y de conformidad con lo establecido en las cláusulas transcritas anteriormente, el concepto de interventoría y la comunicación emitida por la Alcaldía de Santiago de Cali con radicado No. 202441320300014974 del 15/10/2024, donde concluye entre otras cosas lo siguiente:

(...) “

- La Subdirección Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico considera inviable aprobar un proyecto de obra nueva para el predio con número predial predio P008700060000, ubicado en la Calle 72 H1 # 25C-01, debido a que corresponde a un espacio público, en el que, por su naturaleza, no se contempla la construcción de edificaciones.
- Teniendo en cuenta la existencia en el predio de una infraestructura destinada a equipamiento de recreación y que sobre la misma se solicita un nuevo Esquema de Implantación y Regularización, no es factible adelantar el Reconocimiento de la Edificación Pública en zona de cesión obligatoria y el posterior Esquema de Implantación y Regularización, por cuanto la misma no se destina a la actividad de Bienestar Social, incluida dentro del precitado Decreto 0721 de 2019, por lo que deberá aclarar tal circunstancia.

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 **fiduciaria  
popular** Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General *[Firma]*

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

- *En el marco de las diferentes mesas de trabajo adelantadas, donde se han mencionado unas presuntas diferencias en áreas y un error en la implantación, es deber de esta Subdirección esclarecer tal circunstancia y para ello se adelantará el levantamiento arquitectónico. En consecuencia, si el resultado del análisis es que la información aportada por la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios para la expedición de la Resolución 4132.010.21-090 "POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN PÚBLICA CON USO DOTACIONAL. LOCALIZADA EN ZONA DE CESIÓN OBLIGATORIA Y UN ESQUEMA DE REGULARIZACIÓN, DESTINADA A EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL, DENOMINADA 'CENTRO SACUDETE'" existen diferencias o supuestos que se encausen dentro de alguna de las causales de revocatoria de los actos administrativos de la ley 1437 de 2011, se deberá revocar el correspondiente acto administrativo. (...)"*

*Por lo anterior, la supervisión del Contrato de Interventoría No. PAF-ICBFGS-I-134-2022-01 recomienda la terminación del Contrato de Obra por mutuo acuerdo entre las partes, conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Obra No. PAF-ICBFGS-O-055-2022. Es importante manifestar que, debido a la falta de suscripción del acta de recibo a satisfacción y la aprobación de la totalidad de los Estudios y Diseños Integrales de la Etapa 1 del Contrato de Obra, no procede el pago correspondiente de acuerdo con lo estipulado en la cláusula cuarta – Forma de pago”.*

**NOVENA:** Que mediante Comité Técnico No. 59 del 27 al 30 de diciembre de 2024, se recomendó tramitar la terminación del contrato de obra No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01, por mutuo acuerdo, conforme a lo previsto en el numeral 2 de la Cláusula Vigésima Cuarta.

**DÉCIMA:** Que El Comité Fiduciario mediante Acta No. 37 del 30 de diciembre de 2024 al 03 de enero de 2025, aprobó la “*Terminación del Contrato de Obra por mutuo acuerdo de las partes, conforme a lo previsto en el numeral 2 de la CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA del contrato de obra No. PAF-ICBFGS-O-055-2022, cuyo objeto es “EJECUCIÓN DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO SACÚDETE (TIPO I) UBICADO EN CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA”.*

Que en virtud de lo anterior, LAS PARTES acuerdan las siguientes:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA:** TERMINAR ANTICIPADAMENTE Y POR MUTUO ACUERDO, el Contrato No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01 suscrito el 03 de octubre de 2022 entre JASA LTDA. y FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO FINDETER – ICBF ABU DHABI.

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) ● [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

 **Revisado Gerencia Jurídica  
Secretaría General**

● Redes Sociales:  [fidupopular](#)  [Fiduciaria Popular](#)  [Fiduciaria Popular S.A.](#)


**SEGUNDA:** Como consecuencia de la presente terminación, las partes procederán a liquidar el Contrato No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01, en los términos en el establecidos.

**TERCERA:** EL CONTRATISTA se compromete a informar la presente acta a la compañía aseguradora del Contrato No. PAF-ICBFGS-O-055-2022-01.

**CUARTA:** Forma parte integral de la presente acta, todos los documentos relacionados en el capítulo de Consideraciones.

Para constancia, se firma en Bogotá el tres (03) del mes de febrero de 2025.

#### EL CONTRATISTA

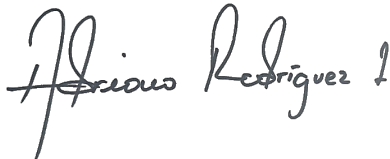


SALVADOR  
ARTURO  
MONTES PABON

Firmado digitalmente  
por SALVADOR ARTURO  
MONTES PABON  
Fecha: 2025.01.31  
16:21:56 -05'00'

**SALVADOR ARTURO MONTES PABON**  
Representante legal  
**JASA LTDA.**

#### EL CONTRATANTE



**ADRIANA RODRÍGUEZ LEÓN**  
Representante legal  
**FIDUCIARIA POPULAR S.A.**  
Vocera y administradora del Patrimonio  
Autónomo Findeter – ICBF ABU DHABI