# CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA PROCESO No. Rad: 11001310303820220033500

juan.olaya@omaabogados.com.co

Vie 28/07/2023 4:54 PM

Para:Juzgado 38 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:mendietajaime@gmail.com <mendietajaime@gmail.com>

3 archivos adjuntos (13 MB)

AUTORIZACIÓN FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106 __ 38 CCTBT_11001310303820220033500.pdf; CONTESTACION REFORMA DE DEMANDA PROCESO No. RAD 11001310303820220033500.pdf; AnexosContestacionDemanda.pdf;

Buenas tardes,

Por instrucciones del Dr. LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.191.004 de Bogotá D.C., portador de la Tarjeta Profesional número 208.415, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado judicial de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106 por medio del presente correo me permito aportar contestación de la reforma de la demanda en el proceso de No. de RAD: 11001310303820220033500.

Nota: Se deja de presente que los archivos de informe de cuentas se habilitan con el número del NIT del fideicomiso.

| | |
|---|---|
| Proceso: | **Declarativo “Verbal”** |
| Rad: | **11001310303820220033500** |
| Parte demandante: | **BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S.** |
| Parte demandada: | **INDIVA DESIGN S.A.S. Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106.** |

Gracias por su atención.

**Juan Diego Olaya Villamil.**
Abogado Jr. sustanciador.
Oma Abogados S.A.S.
Correo: juan.olaya@omaabogados.com.co
Tel: 3232738250.
Oficina: Calle 93 A No. 14-17 ofc 608.
Bogotá D.C.

**Luis Antonio Orjuela Morales**
Rep. Legal. OMA ABOGADOS S.A.S.
Abogado – U. Militar Nueva Granada
Magíster en Derecho Procesal
Universidad Externado de Colombia

**Señora:**

**JUEZ TREINTA Y OCHO (38) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**E-mail:** ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

| | |
|---|---|
| Proceso: | **Declarativo "Verbal"** |
| Rad: | **11001310303820220033500** |
| Parte demandante: | **BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S.** |
| Parte demandada: | **INDIVA DESIGN S.A.S. Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106.** |

Asunto: Contestación reforma de la demanda.

**LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.191.004 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106",** procedo a **CONTESTAR DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL LA REFORMA DE LA DEMANDA VERBAL** formulada por la sociedad **BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S.**

El día 11 de julio del 2023, se notificó por Estado la admisión de la Reforma de la demanda, por lo cual, atendiendo lo establecido en el artículo 93 del C.G.P. la contestación a la misma se s encuentra dentro del término legal oportuno.

## I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

**FRENTE AL HECHO PRIMERO**: **ES CIERTO,** según se interpreta del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá que

obra en el proceso.

**FRENTE AL HECHO SEGUNDO**: **NO ME CONSTA,** toda vez que el certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad **INDIVA S.A.S** aportado por el demandante se encuentra con fecha del 12 de julio de 2022, es decir, tiene más de un año de antigüedad. No obstante, se aclara que, de conformidad al documento previamente citado, los datos del domicilio principal de la sociedad, matricula mercantil y NIT corresponden a la información que fuera citada en el presente hecho. Razón por la cual, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO TERCERO**: **NO ME CONSTA** que el Representante Legal de la sociedad **INDIVA S.A.S** sea el señor **NICOLAS RODRÍGUEZ RENDÓN,** toda vez que el certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad citada, el cual fuera aportado por el demandante se encuentra con fecha del 12 de julio de 2022, es decir, tiene más de un año de antigüedad. No obstante, se aclara que, de conformidad al documento previamente citado, el nombre del Representante Legal corresponde a la información que fuera citada en el presente hecho. Razón por la cual, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO CUARTO**: **ES CIERTO,** sin embargo, se aclara que la carga contractual de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106" está dada en los términos del contrato fiduciario, mismos reportados en el "informe de rendición de cuentas" con corte 31 de mayo del 2022. Así:

***6.1.9. GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA***
*Fiduciaria Bancolombia S.A., de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, realizó durante el período objeto de la presente rendición de cuentas, las siguientes actividades:*

- *Administró los bienes Fideicomitidos.*
- *Efectuó los pagos.*
- *Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del contrato.*
- *Ha realizado seguimiento con el constructor para la reactivación de la obra, el cual a la fecha está pendiente de implementar las acciones necesarias para la misma. A la fecha de la presente rendición está pendiente de que el constructor reactive la obra y formalice con los adquirientes el cambio de fecha de entrega.*

*• Dio cumplimiento a las normas relacionadas con el lavado de activos y prevención del terrorismo.*

*• Dio cumplimiento a la Circular jurídica vigente, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual precisa el alcance de las disposiciones generales y especiales que regulan la actividad de las Sociedades Fiduciarias en los negocios de carácter inmobiliario.*

*• La fiduciaria en su condición de administradora y vocera del fideicomiso ha solicitado al fideicomitente como constructor responsable, la terminación de la obra y la entrega de unidades, así como la respuesta a las inquietudes de los beneficiarios de área.*

*• La fiduciaria en su condición de administradora y vocera del fideicomiso ha comunicado a los beneficiarios de área la prohibición de la entrega de recursos directamente al constructor.*

*• La fiduciaria en su condición de administradora y vocera del fideicomiso ha solicitado al fideicomitente celeridad en los avances para la suscripción del RPH.*

*En este punto es importante recordar que: **a)** las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado; **b)** en desarrollo del contrato al que hace referencia el presente informe, la gestión de la fiduciaria no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte del proyecto; **c)** la fiduciaria no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como gerente del proyecto. tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo; **d)** una vez los recursos sean entregados a el(los) fideicomitente(s), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de estos es exclusiva de aquellos.*

Así las cosas, es claro que de acuerdo a las estipulaciones contractuales, del contrato de fiducia mercantil inmobiliario celebrado mediante escritura pública Nº 3118 del 27 de diciembre del año 2013, ante la notaría 41 del círculo de Bogotá, se estipuló en el primero que: **(i)** Consideraciones, Cláusula tercera: *Para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumirá las actividades de **PROMOTOR, GERENTE Y CONSTRUCTOR,** como una obligación de hacer a su cargo, en los términos del presente contrato, bajo su propio riesgo y responsabilidad, lo cual, junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato".*

Lo anterior, concordante con la cláusula primera del capítulo 1° del mismo contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, que resalta las obligaciones del PROMOTOR, así: **(ii)** *"Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien adelantará la construcción del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad".*

Lo anterior, aunado a que las obligaciones de la fiduciaria expresas en el contrato fiduciario, se contraen únicamente a las previstas en el capítulo 6º, cláusula décimo tercera, que al tenor de la Ley contractual, se contraen a las siguientes:

1.Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS.----------
2.Durante la FASE PREVIA restringir la destinación de los RECURSOS entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y verificar el cumplimiento de las CONDICIONES para proceder de conformidad con lo indicado en el presente contrato. ----------
3.En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO ----------
4.Efectuar los PAGOS. ----------
5.En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, del FIDEICOMITENTE o de los terceros que el mismo señale en su instrucción. ----------
6.Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato.--------

Razón por la cual, cualquier tipo de reclamación originada con la construcción, desarrollo, promoción del proyecto inmobiliario recae directamente en el fideicomitente INDIVA DESIGN S.A.S., pues se repite, las obligaciones contractuales de mi representada, están dados en los términos antes anotados, los cuales, solo involucran la actividad profesional de índole financiero en cuanto a la administración, custodia y destinación de los recursos dentro del marco cerrado del contrato fiduciario, donde finalmente, es el fideicomitente – constructor- quien hace uso de la inversión del dinero que compone el patrimonio autónomo para llevar a buen término la construcción de la obra.

**FRENTE AL HECHO QUINTO**: Comoquiera que el presente hecho se compone de varios presupuestos fácticos me dispongo a responderlo así:

**ES CIERTO** que por medio de la Escritura Pública No 3118 del 27 de diciembre del año 2013 se celebró contrato de fiducia mercantil inmobiliaria suscrito entre la sociedad

INDIVA S.A.S. y la sociedad fiduciaria BANCOLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106.

Por su parte, **ES CIERTA** la finalidad señalada en cabeza del Fideicomitente Desarrollador. Lo anterior, comoquiera que así se observa en la Escritura Pública No 3118 del 27 de diciembre del año 2013, específicamente, en la cláusula primera de la documental citada (página 4).

Finalmente, en relación con las definiciones citadas por el demandante, toda vez que corresponden a la literalidad del contenido de la Escritura Pública No 3118 del 27 de diciembre del año 2013 me atengo al contenido que el Despacho considere pertinente otorgarle.

**FRENTE AL HECHO SEXTO: NO ME CONSTA**, el contrato de promesa compraventa que aduce la sociedad demandante haber celebrado con el señor **IBAÑEZ BERNIER,** dado que se tratan de un negocio jurídico ajeno al conocimiento de la entidad financiera que represento. Razón por la cual, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO SÉPTIMO**: **NO ME CONSTA,** el pago que se aduce haber realizado por el señor **JOSE OCTAVIO IBAÑEZ BERNIER** a favor de la sociedad **INDIVA DESIGN S.A.S.** en virtud de un contrato de compraventa, toda vez que dicho negocio jurídico es ajeno a la competencia y conocimiento del Patrimonio Autónomo 106, si se tiene en cuenta que el mismo es inoponible a la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, tal como fue pactado y expresado en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos antes señalado en la cláusula vigésima primera, numeral 5°:

> **VIGESIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES:** Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES previstas en otras cláusulas del presente contrato, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declaran, reconocen y aceptan irrevocablemente lo siguiente: La tenencia de los INMUEBLES, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o

> 5. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único responsable de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el PROYECTO.

No obstante, a pesar, que es un hecho exógeno a la responsabilidad contractual de la sociedad fiduciaria, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO OCTAVO**: **NO ME CONSTA,** toda vez que el certificado de Cámara y Comercio de la sociedad **BELUGAVENDOM S.A.S**, aportado por el demandante se encuentra con fecha del 12 de julio de 2022, es decir, tiene más de un año de antigüedad. No obstante, se aclara que, de conformidad al documento previamente citado, los datos del domicilio principal de la sociedad, matricula mercantil, NIT y del Representante legal corresponden a la información que fuera citada en el presente hecho. Razón por la cual, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**CONTESTACIÓN DE LOS HECHOS RELACIONADOS CON LA CESIÓN DE DERECHOS REALIZADA ENTRE EL SEÑOR JOSÉ IBAÑEZ Y LA SOCIEDAD BELUGAVENDOM S.A.S.**

**FRENTE A LOS HECHOS 9° Y 10°: NO ME CONSTAN** los términos del contrato de promesa de compraventa a que hace referencia el demandante, se repite, la Fiduciaria Bancolombia en calidad única como vocera del P.A.106, no tiene a su cargo la responsabilidad de celebrar contratos de compraventa, cesiones, etc, con los beneficiarios de área, tal como se ha indicado en precedencia, dicha facultad recae exclusivamente en el fideicomitente, quien de cara al contrato fiduciario funge como constructor, promotor y desarrollador del proyecto.

Sin embargo, me atengo a lo que resulte acreditado en el decurso del proceso.

**CONTESTACIÓN DE LOS HECHOS RELACIONADOS CON LOS CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE JOSÉ IBÁÑEZ, LA SOCIEDAD DEMANDANTE E INDIVA SAS.**

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: NO ME CONSTA** la cesión del contrato realizada por el señor **JOSÉ OCTAVIO IBAÑEZ** a favor de la sociedad demandante, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente al extremo cedente. No obstante, comoquiera que dicho contrato se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que disponga otorgarle el Despacho.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: ES CIERTO,** toda vez que así se observa en los anexos de la reforma de la demanda.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO TERCERO: NO ME CONSTA** lo relativo al documento denominado paz y salvo con fecha 13 de noviembre del 2018, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente al extremo cedente. No obstante, comoquiera que dicho documento se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO CUARTO: NO ME CONSTA** el acta de transacción firmada con fecha 19 de diciembre del 2019, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente a la sociedad **INDIVA DESIGN S.A.S.** No obstante, comoquiera que dicho documento se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO QUINTO: NO ME CONSTA,** las mejoras que la sociedad demandante hubiese realizado al inmueble objeto de la litis, dado que se trata de acuerdos y negociaciones ajenos al conocimiento de la fiduciaria y a las obligaciones que se emanan del contrato fiduciario. Sin embargo, me atengo a lo que resulte

acreditado en el curso del proceso.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEXTA: NO ME CONSTA** la cesión del contrato realizada por el señor **JOSÉ OCTAVIO IBAÑEZ** a favor de la sociedad demandante, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente al extremo cedente. No obstante, comoquiera que dicho contrato se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: NO ME CONSTA** si para la fecha de celebración del referido contrato, el inmueble objeto de controversia se encontraba totalmente cancelado por el cedente, no obstante, esa información será esclarecida en el decurso del proceso para los fines probatorios pertinentes.

**FRENTE AL HECHOS 18 Y 19: NO ME CONSTA** si la sociedad demandante es titular de la totalidad de los derechos económicos que aduce estar incorporados de conformidad al negocio de adquisición del inmueble sobre el cual recae la presente controversia, comoquiera que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente al extremo cedente. No obstante, comoquiera que dicho contrato se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

**FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO: NO ME CONSTAN** las mejoras y ahorro que la sociedad demandante hubiese realizado al inmueble objeto de la litis, dado que se trata de acuerdos y negociaciones ajenos al conocimiento de la fiduciaria y a las obligaciones que se emanan del contrato fiduciario. Sin embargo, me atengo a lo que resulte acreditado en el curso del proceso.

**FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: NO ME CONSTAN** las obligaciones

económicas que se encuentran pendientes por parte del fideicomitente INDIVA DESIGN S.A.S. para con la sociedad demandante, toda vez que se trata de una relación jurídica bilateral en la cual no hace parte el patrimonio autónomo que represento.

**FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA** la fecha exacta del fallecimiento del señor **NICOLÁS RODRÍGUEZ RENDÓN (Q.E.P.D.)** y si en la presente fecha la sociedad que funge como fideicomitente cerró totalmente sus oficinas, para tal efecto, me a tengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: ES CIERTO.**

**FRENTE A LOS HECHOS 24 Y 25: NO ME CONSTA,** me atengo a lo que resulte acreditado a través de los medios documentales requeridos para el efecto.

**FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: NO ME CONSTA,** si en la actualidad las oficinas del fideicomitente se encuentran cerradas al público, por lo que deberá revelarse ese hecho en el curso del proceso.

**FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Toda vez que el presente hecho se compone de diferentes presupuestos fácticos me dispongo a responderlo así:

**NO ES CIERTO** que el proyecto de construcción INDIVA 106 de la calle 106 # 23-16 está totalmente paralizado**,** al contrario, debido a la gestión realizada por la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo, se tiene de acuerdo con la última rendición de cuentas semestral que el proyecto reporta un avance del 96,92% y a partir del 26 de mayo del 2022 se reiniciaron las obras civiles para la culminación del proyecto.

**FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: NO ME CONSTA,** si en la actualidad las oficinas del fideicomitente se encuentran cerradas al público y se desconoce los movimientos de dirección administrativa por parte del fideicomitente, por lo que deberá revelarse ese hecho en el curso del proceso.

**FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO: NO ES CIERTO** que el proyecto de

construcción INDIVA 106 de la calle 106 # 23-16 está totalmente paralizado**,** al contrario, debido a la gestión realizada por la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo, se tiene de acuerdo con la última rendición de cuentas semestral que el proyecto reporta un avance del 96,92% y a partir del 26 de mayo del 2022 se reiniciaron las obras civiles para la culminación del proyecto.

**FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO NO ME CONSTA** el acta de transacción firmada con fecha 19 de diciembre del 2019, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente a la sociedad **INDIVA DESIGN S.A.S.** No obstante, comoquiera que dicho documento se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

**FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO: NO ME CONSTA,** el abandono del proyecto, me ratifico a la gestión realizada por la fiduciaria y que obra en la última rendición semestral de cuentas que se aporta con el presente escrito de contestación. Razón por la cual, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA,** si en la actualidad la sociedad que actúa como fideicomitente dentro del presente proceso no ha otorgado la escritura pública de compraventa al aquí demandante. En este sentido, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE A LOS HECHOS 33 Y 34: SON CIERTOS,** se aclara que la sociedad fiduciaria brindó respuesta de manera clara, precisa y oportuna al peticionario.

**FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO: NO ME CONSTA,** los documentos que aduce la parte demandante haber adjuntado al derecho de petición, sin embargo, me atengo tanto al contenido de los mismos y las respuestas emitidas por la sociedad fiduciaria.

**FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO SEXTO: ES CIERTO.**

**FREMTE AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** Comoquiera que el presente hecho se compone de varios presupuestos fácticos me dispongo a responderlo así:

**NO ME CONSTA** lo relativo al documento escritura N-.3246 de Fecha 16-12-2020 de la Notaria Treinta Y Nueve De Bogotá, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente al extremo cedente.

Por su parte, **NO ME CONSTAN** los linderos del inmueble objeto de la litis. Lo anterior, comoquiera que no se aportó por parte del demandante la escritura N-.3246 de Fecha 16-12-2020. Por tal circunstancia, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

**FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO OCTAVO: NO ME CONSTA,** la procedencia de los perjuicios, tampoco la tasación de los mismos, habida cuenta que dicha petición indemnizatoria recae propiamente en las pretensiones de la demanda, las cuales, son objeto de estudio en el trámite judicial que nos convoca.

## II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora en contra del Patrimonio Autónomo 106 administrado bajo la vocería que ejerce Fiduciaria Bancolombia S.A., teniendo en cuenta que no existen elementos de juicio que permitan responsabilizar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106 por el presunto incumplimiento derivado de la cesión del área inmobiliaria celebrada entre la sociedad demandante y el fideicomitente Indiva Design S.A.S. según el contrato individual de cesión de Derechos de beneficio del Fideicomiso P.A. Invida 106 para la vinculación al proyecto inmobiliario “INVIDA 106”. Toda vez que las obligaciones pactadas en el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pago celebrado entre la Fiduciaria y el Fideicomitente, donde se constituyó el patrimonio autónomo “Fideicomiso P.A. Indiva

106", han sido cumplidas por parte de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. quien funge en dicha relación como vocera del patrimonio autónomo.

En este orden, solicito se condene a la parte demandante al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en este proceso.

Como fundamento de dicha oposición, se proponen las siguientes excepciones de mérito:

1. **AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL POR PARTE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106, ATENDIENDO LA NATURALEZA DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL QUE DESARROLLA.**

Delanteramente cumple señalar que el negocio fiduciario encuentra su epicentro jurídico en el título XI a partir de los artículos 1226 del Código de Comercio, que al tenor literal establece:

> ***(…)***
>
> ***ARTÍCULO 1226. <CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL>.*** *La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.*
>
> *Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.*
>
> *Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.*

*Así mismo, en la ley comercial se establece como deberes generales de la fiduciaria las siguientes:*

***ARTÍCULO 1234. <OTROS DEBERES INDELEGABLES DEL FIDUCIARIO>. Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:***

*1) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia;*

*2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;*

*3) Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en el acto constitutivo, salvo que se le haya permitido obrar del modo que más conveniente le parezca;*

*4) llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente;*

*5) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En estos casos el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario;*

*6) Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, para lo cual todo acto de disposición que realice será siempre oneroso y con fines lucrativos, salvo determinación contraria del acto constitutivo;*

*7) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario, y*

*8) Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses.*

*(…)*

En virtud de lo anterior, nótese que mi representada dio alcance al artículo 1226 del Código de Comercio, mediante el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos celebrado mediante escritura pública Nº 3118 del 27 de diciembre del año 2013, ante la notaría 41 del círculo de Bogotá, en el cual, fueron enajenados los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria (50N-87540) y (50N-87541), donde luego del correspondiente estudio de títulos, se precavió por parte de la Fiduciaria que los mismos no tuvieran limitaciones a la propiedad del derecho de dominio, ningún tipo de gravámenes o vicio evictos que impidieran con el tiempo llevar a cabo la construcción por parte del fideicomitente y posteriormente llevar a cabo la adjudicación de las áreas inmobiliarias que finalmente son objeto del negocio.

Fue mediante dicho acto constitutivo elevado a través de escritura pública que no solo se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106, sino que el referido bien inmueble fue transferido a la fiduciaria con el fin de que mi representada lo administrara en los términos del contrato.

Lo anterior, en cumplimiento al mandato legal establecido en el artículo 1226 del C.Co. Razón por la cual, al momento de la constitución del patrimonio autónomo no se observa incumplimiento alguno que vicie el acto jurídico fiduciario.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que los bienes fideicometidos, esto es, tanto los inmuebles, como los insumos económicos percibidos por los beneficiarios de área, fueron administrados por la Fiduciaria en los términos del contrato fiduciario mercantil, toda vez que para dar inicio a la etapa de construcción fue menester vigilar el

alcance del punto de equilibrio, el cual, para el presente contrato correspondía a la vinculación de un número de beneficiarios cuyas inversiones alcanzaran el 60% del valor estimado del proyecto que correspondía a la suma de $6.985.860.000 pesos sobre el total de 11.643.100.000 pesos. (Capítulo III, cláusula séptima, condición comercial).

Circunstancia económica que también se llevó a cabo dentro de los parámetros contractuales, los cuales, permitieron hacer entrega al fideicomitente quien es –constructor, promotor y gerente del proyecto- las sumas recaudadas para la consecución del objeto del contrato, contando en todo momento con la interventoría que del mismo hiciera la sociedad CASTILLO MEDINA. Persona jurídica designada por el fideicomitente para adelantar la gestión del negocio inmobiliario y quien puede dar fe sobre la inversión material de los recursos para la construcción de la obra.

Sobre este punto, llama la atención que las obligaciones contractuales de la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106,** están dadas en los términos ordinarios legales indicados en precedencia y, a su vez, los que fueran afines a los mismos, los cuales se encuentran pactados en el capítulo 5º del mencionado contrato fiduciario.

De lo cual, dichas obligaciones están dadas en los siguientes términos:

**9.1 ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:** El FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y los invierta junto con sus rendimientos en la Cartera Colectiva Abierta FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición del FIDEICOMITENTE en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com). ----------

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.----------

**9.2 TENENCIA Y CUSTODIA DEL INMUEBLE:** EL FIDEICOMITENTE instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO le entregue el INMUEBLE a título de título de comodato precario al FIDEICOMITENTE, de conformidad con el contrato que celebrará con el FIDEICOMISO.----------

**9.3 PAGOS:** Los PAGOS se realizarán bajo los siguientes parámetros y procedimientos:----------

a. La FIDUCIARIA realizará los PAGOS que instruya por escrito el FIDEICOMITENTE con el visto bueno del INTERVENTOR, para lo cual ambos deberán diligenciar la tarjeta de firmas establecida por la FIDUCIARIA.----------

b.La instrucción de PAGO deberá estar acompañada de la factura, cuenta de cobro o soporte que corresponda, con el visto bueno escrito del INTERVENTOR, quien verificará previamente bajo su exclusiva responsabilidad que el PAGO y su destino tenga relación con los fines del presente contrato. A falta de ello la FIDUCIARIA rechazará el PAGO sin que por ello se genere ninguna responsabilidad para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por el FIDEICOMITENTE. ----------

Así mismo, cumple señalar que las obligaciones de la Fiduciaria como vocera del fideicomiso se extienden máximo hasta en los términos estipulados en el contrato de fiducia, esto es, los señalados en la cláusula 9º, numeral 9.4. que se describen al tenor literal así:

**9.4 TRÁMITES PARA EL PROYECTO:** La FIDUCIARIA exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO realizará los siguientes trámites, previa instrucción escrita del FIDEICOMITENTE:----------

a. Durante la FASE PREVIA administrar e invertir los RECURSOS que sean transferidos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, entre tanto los mismos se destinan al desarrollo del PROYECTO conforme a lo previsto en el presente contrato.----------

b. Suscribir ante la ENTIDAD FINANCIERA y demás entidades que corresponda los documentos para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO, el cual podrá ser desembolsado al FIDEICOMISO o a quien el FIDEICOMITENTE instruya por escrito. ----------

c. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le corresponda requeridos para el desarrollo del PROYECTO. ----------

d. Realizar los registros de las mejoras incorporadas al INMUEBLE en desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con actas de avance de obra e informes de costos por avance de obra que para tal efecto remita el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA ----------

e. Suscribir la escritura pública por la cual se establezca o reforme el régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) o las normas que la modifiquen o sustituyan. ----------

f. Transferir, una vez terminadas las obras correspondientes al PROYECTO, las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, al FIDEICOMITENTE o a terceros, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta por escrito el FIDEICOMITENTE. ----------

g. Realizar la liquidación del presente contrato de fiducia mercantil, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este mismo contrato.----------

Además de las obligaciones taxativas señaladas para el trámite del proyecto, se contempló en la referida relación contractual como obligaciones de la fiduciaria, las siguientes:

**DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** La FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones de conformidad con las instrucciones del FIDEICOMITENTE en el marco del presente contrato: ----------
1.Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS. ----------
2.Durante la FASE PREVIA restringir la destinación de los RECURSOS entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y verificar el cumplimiento de las CONDICIONES para proceder de conformidad con lo indicado en el presente contrato. ----------
3.En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO ----------
4.Efectuar los PAGOS. ----------
5.En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, del FIDEICOMITENTE o de los terceros que el mismo señale en su instrucción. ----------
6.Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato.--------

De lo cual, baste precisar que la administración de los recursos está dados en los términos del capítulo 5º del mencionado contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos, esto es, que los dineros invertidos por los beneficiarios de área fueron administrados de la siguiente manera:

**9.1 ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:** El FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y los invierta junto con sus rendimientos en la Cartera Colectiva Abierta FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición del FIDEICOMITENTE en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com). ----------

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.----------

Es con base en lo anterior, es claro que mi representada ha honrado el contrato fiduciario mercantil, al tomar el dinero que invierten los beneficiarios en el proyecto y los deposita en la fiducuenta como cartera abierta común, mientras los mismos son entregados al fideicomitente a partir del momento que se llega al punto de equilibrio del proyecto y así poder dar inicio a la etapa de construcción de la obra, bajo la supervisión de la firma interventora quien tiene a su cargo precisamente la función de controlar, seguir y apoyar el desarrollo del proyecto; asegurar su correcta ejecución y cumplimiento.

Razón por la cual, es a partir del inicio de la etapa de construcción que la Fiduciaria como vocera del P.A. se despojó de los dineros invertidos por los beneficiarios para que estos a su vez fueran utilizados en la adquisición de los bienes necesarios para la construcción de la obra.

Por lo anterior, es que en el marco del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, coexisten básicamente dos contratos diferentes: **(i)** uno aquel que se celebra con el fideicomitente aportante del bien inmueble donde se va a levantar el proyecto de

construcción, quien de buena fe entrega el lote de terreno en administración de la Fiduciaria para que esta lo administre mientras se desarrolla la obra y verifique sobre dicha extensión de terreno no existan gravámenes que limiten el derecho de dominio y, por ende, no se vean afectados los futuros beneficiarios de cada área inmobiliaria, además de ejercer toda la defensa jurídica en el evento que dicho inmueble sea perseguido por acreedores ajenos al contrato fiduciario, pues el mismo, debe estar blindado de toda contingencia jurídica hasta el momento que se reporte la terminación de la obra con su respectiva acta de entrega y proceder entonces a la asignación de área a cada uno de los beneficiarios.

En cuanto a los recursos, invertidos por los beneficiarios, los mismos fueron depositados en la cartera común administrados constituida en la fiducuenta, donde la responsabilidad principal de la Fiduciaria es garantizar su custodia, cuidado y rentabilidad según el caso mientras se lograba el punto de equilibrio y, así, poder dar inicio a la fase de construcción de la obra, donde es el fideicomitente quien hace uso de los dineros que conforman el fideicomiso y que son desembolsados por la Fiduciaria quien funge únicamente como vocera del patrimonio autónomo, todo dentro del marco descriptivo que fuera pactado en el acto de constitución anteriormente indicado.

Es allí, en ese contrato fiduciario donde se establecen los roles de cada uno actores contractuales, donde es claro que la Fiduciaria opera como vocera del patrimonio autónomo y no como constructora, veedora de la obra, pues para ello se tiene al interventor, dada que la naturaleza de la sociedad fiduciaria es de carácter financiero y no civil, comercial, por esa razón es que el fideicomitente gerencia el proyecto, lo promueve y lo construye.

Siendo entonces lógico, que a raíz de las posiciones que de manera independiente e incompatibles suscitadas entre la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo y el fideicomitente, se derive un segundo contrato **(ii)** aquel que se celebra entre el Fideicomitente constructor y el beneficiario de área inmobiliaria, como ocurrió en el caso presente, dado que es precisamente esta relación contractual la que pone en órbita las obligaciones y tareas de la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, al captar y

administrar de acuerdo a los términos pactados los dineros invertidos de los beneficiarios o partícipes; pero esta obligación, se repite, solo se extiende hasta la fase previa del proyecto, toda vez que de ahí en adelante, luego de alcanzado el punto de equilibrio financiero, es el gerente del proyecto bajo la interventoría de la obra quien lleva a cabo la inversión física de los recursos, en (materiales, nóminas, costos, gastos, etc).

Sobre este aspecto particular, debe precisarse que ya en esa instancia del contrato – a partir de la etapa de construcción- la Fiduciaria como vocera de la patrimonio autónomo, no tiene injerencia directa sobre los recursos entregados al fideicomitente para que este lleve a cabo su actividad profesional de construcción, pasa entonces la fiduciaria a desempeñar el rol de gestor, en la relación que detenta el beneficiario y el fideicomitente, se convierte en un vehículo de acompañamiento del contrato privado celebrado entre estos dos extremos del contrato, en búsqueda de llegar a un buen fin del proyecto.

Consecuente con lo anterior, es claro que mi representada al no tener la obligación de llevar a cabo la obra material de construcción, toda vez que se repite, la promoción, gerencia y construcción del mismo está en cabeza del fideicomitente INDIVA DESIGN S.A.S. no hay lugar, a endilgarle título de responsabilidad alguna que disponga sobre la devolución de los recursos pretendidos por el actor, teniendo en cuenta que el grado de responsabilidad directa de la entidad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, se cumplió cabalmente en la etapa contractual correspondiente.

2. **INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL POR PARTE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106, DADA LA OBLIGACIÓN DE MEDIO QUE DESEMPEÑA DENTRO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO.**

Se funda la presente excepción en las obligaciones contractualmente pactadas al momento del acto de constitución del fideicomiso celebrado mediante escritura pública Nº 3118 del 27 de diciembre del año 2013, ante la notaría 41 del círculo de Bogotá, mismas que hacen parte del contrato individual de cesión de Derechos de beneficio del Fideicomiso P.A. Invida 106 para la vinculación al proyecto inmobiliario "INVIDA 118", donde es claro, y así se ha indicado en el decurso de esta contestación, que dado al rol desempeñado por la entidad fiduciaria, quien funge como vocera del patrimonio autónomo, la obligación que se destaca dentro del mencionado contrato fiduciario es en principio **(i)** administrar los recursos que componen el fideicomiso instituido como patrimonio autónomo, los cuales, como se ha sostenido, estos fueron administrados cabalmente por mi representada en los términos previstos del contrato.

Bajo ese contexto, resulta fundamental señalar que la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo su obligación administrativa como gestora, está dada en poner toda su capacidad y esfuerzo para la obtención de la finalidad perseguida, equiparándose dicha acepción en términos del tratadista Sergio Rodríguez Azuero en su libro "Negocios Fiduciarios" Segunda edición, pág. 279 que: *"acogiendo el aporte doctrinario hecho por el jurista Francés René Demongue sobre el particular, se ha considerado que en este caso y, en general, en la posición de buena parte de los gestores de intereses ajenos, la obligación se traduce en la realización de los mejores esfuerzos profesionales enderezados a obtener un resultado,* ***pero que sin tal carga suponga, en manera alguna, el compromiso de obtenerlo.*** *Y se ha ilustrado con frecuencia y a veces poca imaginación el tema, recordando bien como sería ese el caso de los médicos que al recomendar y asumir el compromiso de intervenir quirúrgicamente a un paciente se comprometen a poner lo mejor de su expertise pero no pueden garantizar el resultado de la operación o el de los abogados que al aceptar la representación judicial se obligan a hacer lo propio, sin poderle garantizar al cliente el resultado favorable del litigio.*

Dicha posición doctrinal, ha sido sostenida por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el año 1986, a través de la Resolución 3014, artículo 8º, que tratándose en materia de fiducia, señala literalmente: *"Teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado, las sociedades fiduciarias así deberán expresarlo en forma visible en los contratos que celebren para el efecto y, además, se abstendrán de garantizar un rendimiento para los dineros recibidos".*

Es en virtud de las anteriores estipulaciones contractuales que la responsabilidad de la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo no está dirigida a perseguir el resultado esperado por el fideicomitente, beneficiarios y/o terceros, dada la naturaleza que *per se* comporta el proyecto inmobiliario, cuyo objeto social, es total distinto a la actividad profesional que de carácter financiero desarrolla la sociedad financiera.

Es por lo anteriormente expuesto que el mismo Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (EOSF), prohibió taxativamente que la responsabilidad del resultado del negocio fiduciario mercantil se extendiera a las sociedades fiduciarias, tal como se encuentra vigente en el artículo 29 de la mencionada norma así:

> ***(…)***
>
> ***ARTICULO 29. OPERACIONES AUTORIZADAS.***
>
> ***1. Operaciones autorizadas.*** *Las sociedades fiduciarias especialmente autorizadas por la Superintendencia Bancaria podrán, en desarrollo de su objeto social:*
>
> *a. Tener la calidad de fiduciarios, según lo dispuesto en el artículo 1226 del Código de Comercio;*
>
> *b. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece.*

***2. Fiducia de inversión.*** *Las sociedades fiduciarias podrán desarrollar operaciones de fideicomiso de inversión mediante contratos de fiducia mercantil, celebrados con arreglo a las formalidades legales, o a través de encargos fiduciarios.*

*Entiéndese por "fideicomiso de inversión" todo negocio fiduciario que celebren las entidades aquí mencionadas con sus clientes, para beneficio de éstos o de los terceros designados por ellos, en el cual se consagre como finalidad principal o se prevea la posibilidad de invertir o colocar a cualquier título sumas de dinero, de conformidad con las instrucciones impartidas por el constituyente y con lo previsto en el presente Estatuto;*

***3. Prohibición general.*** *Los encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias* ***no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley****. (Subrayas y negrilla fuera del texto).*

*(…)*

Corolario de lo anterior, se observa claramente que Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera del P.A. Indiva 106, ha cumplido con su carga contractual dentro de los parámetros legales establecidos tanto en el contrato fiduciario, mismo que fuera informado y que es de pleno conocimiento de la parte demandante al momento de la celebración del contrato individual de cesión de derechos de beneficio dentro del patrimonio autónomo Indiva 106, en esa medida, se destaca que precisamente mi representada desde un principio de la relación contractual, ha dejado claro cuáles son sus obligaciones dentro del contrato, pues mal haría la Fiduciaria como vocera del P.A. 106 obligarse solidariamente con el fideicomitente en el resultado del proyecto, pues si así fuera, estaría incumpliendo la mencionada restricción legal, la cual, podría ser investigada administrativamente por la Superintendencia Financiera de Colombia.

De otro lado, tratándose de un contrato en el cual, el ente fiduciario carece de personería jurídica, los actos jurídicos llevados a cabo por el Patrimonio Autónomo 106, se materializan según las instrucciones que imparta el fideicomitente, quien funge en calidad de promotor, constructor y desarrollador del proyecto inmobiliario.

Así las cosas, es oportuno precisar que la sociedad INDIVA DESIGN S.A.S. tiene a su cargo instruir al fideicomiso para la suscripción de la escritura pública en favor de los beneficiarios de área y desde luego liberar la hipoteca que a prorrata corresponda al inmueble enajenado. Circunstancias, que en el presente asunto no han sido impartidas por el director del proyecto, quien tiene a su cargo la satisfacción de las pretensiones señaladas en este proceso.

3. **CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106 DENTRO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS Y DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106.**

Dentro de la relación contractual que se debate por parte del beneficiario, ha quedado claramente dilucidado que la fiduciaria actuando como vocera del patrimonio autónomo Indiva 118, dio cumplimiento a las obligaciones contempladas en el Contrato de Fiducia Mercantil.

Para lo cual, se dispuso en la cláusula decimotercera las siguientes obligaciones:

1. Administrar los bienes fideicometidos: Carga contractual que ha sido cumplida eficientemente por parte de mi representada, bajo el entendido que desde el mismo acto de constitución, le fue transferido por el fideicomitente aportante el bien inmueble descrito anteriormente, libre de cualquier gravamen y vicios. Encontrándose sometido a la fecha el referido inmueble, únicamente para la

construcción de la obra sin que exista inconveniente jurídico que lo ponga fuera del comercio o impida al momento de la suscripción del acta final de la obra, realizar la enajenación de las áreas inmobiliarias adquiridas por los beneficiarios.

Es por lo anterior, que Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera del P.A. Indiva 106, desde un principio ha desplegado toda su diligencia y profesionalismo para salva guardar no solo el referido bien inmueble transferido sino las inversiones realizadas por los beneficiarios de área en los términos pactados del contrato.

2. Restringir en la fase previa la destinación de los recursos entregados por los beneficiarios de área y verificar el cumplimiento de las condiciones para proceder de conformidad con estipulado en el contrato: Esta obligación contractual también fue cumplida con total diligencia y profesionalismo por parte de la Fiduciaria, toda vez que durante la fase previa del proyecto, se constató por parte de mi representada que con antelación a dar inicio a la fase de construcción y, por ende, previo a levantar la restricción de los dineros aportados por los beneficiarios el fideicomitente acreditará las siguientes condiciones:

2.1. Condición Comercial: Como ya se explicó, está se cumplió. Pues se requería la vinculación de un número de beneficiarios cuyas inversiones alcanzaran el 60% del valor estimado del proyecto que correspondía a la suma de $6.985.860.000 pesos sobre el total de 11.643.100.000 pesos. (Capítulo III, cláusula séptima, condición comercial) contemplado en el mencionado acto de constitución.

Circunstancia que fue cumplida por la entidad fiduciaria demandada, en curso de la etapa previa, pues sobre la misma no existe reparo alguno, al contrario se observa en la última rendición de cuentas que el proyecto se encuentra próximo a terminar, arrojando un balance del 96,92%.

2.2. Condición Técnica: Se verificó oportunamente que el Fideicomitente tramitara y obtuviera por parte de las autoridades correspondientes, las licencias y permisos para llevar a cabo la obra de construcción objeto del proyecto inmobiliario, toda vez que sin la aprobación de las mismas, la etapa de construcción no se hubiera podido iniciar, en esa medida, cualquier negligencia hubiera repercutido en los intereses particulares de los beneficiarios.

2.3. Condición Financiera: Esta condición también fue cumplida por parte de la Fiduciaria quien actuando como vocera del P.A. 106, emitió la carta de pre-aprobación del crédito a favor del fideicomiso, el cual, fue diligenciado por el fideicomitente en los términos pactados.

2.4. Condición Legal: El bien inmueble sobre el cual recae el proyecto, fue sometido a estudio de títulos, en el cual, la Fiduciaria obrando como vocera del P.A. 106, se cercioró que estuviera libre de cualquier gravamen y vicios. Encontrándose sometido a la fecha el referido inmueble, únicamente para la construcción de la obra sin que exista inconveniente jurídico que lo ponga fuera del comercio o impida al momento de la suscripción del acta final de la obra, realizar la enajenación de las áreas inmobiliarias adquiridas por los beneficiarios.

Con base en lo anterior, se tiene entonces que la Fiduciaria cumplió cabalmente sus obligaciones contractuales, dentro del marco de la responsabilidad leve que le era exigible a la luz de la Ley contractual, esto es, con la misma diligencia que se exige de todo buen padre de familia, pues el profesionalismo y diligencia extrema que se pregona en el grado de la responsabilidad levísima, se predica del fideicomitente constructor y, así, fue pactado en el acto de constitución, pues es aquel, quien tiene la carga contractual de desarrollar, promover y gerenciar el proyecto. En esa medida, no puede imputarse a Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del P.A. Indiva 106, ningún grado de responsabilidad, dada la naturaleza del rol que se

desempeña en el contrato, pues de lo contrario, se desnaturalizaría el contrato fiduciario y simplemente pasaría la entidad fiduciaria a convertirse en una sociedad inmobiliaria, constructora, etc. Donde ahí si, podría derivarse una responsabilidad objetiva por la no obtención de la obra publicitada en los términos que fueran contractualmente pactados.

De tal manera, que en el evento de predicarse algún tipo de responsabilidad, la misma en términos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, reiterando su doctrina, puntualizó por regla general *"que las obligaciones que adquiera el fiduciario en la cabal ejecución del encargo recaen sobre ese patrimonio autónomo, no sobre el suyo propio, por manera que su responsabilidad no se ve comprometida* ((Cas.civ. mayo 31/2006 [SC-065-2006])*".*

En ese orden de ideas, resulta claro que mi representada no se encuentra no tiene grado de responsabilidad alguno respecto de los hechos que con objeto de demanda, más sin embargo, en el evento de que de algún tipo de declaratoria de responsabilidad, la misma no puede recaer sobre el patrimonio mismo de la Fiduciaria, pues como bien se ha dicho, la misma funge únicamente como vocera del patrimonio autónomo, por lo que en una hipotética responsabilidad, ésta recaería en el patrimonio autónomo, tal como se argumenta por parte de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

No obstante, se enfatiza que en caso de acreditarse algún tipo de responsabilidad contractual respecto a las resultas del proyecto inmobiliario, ésta debe observarse de cara a las obligaciones de resultado de cada uno de los extremos contractuales; que para el caso que nos ocupa, dicha obligación de promoción, construcción y gerencia del proyecto, está a cargo del fideicomitente constructor, tal como se ha reiterado en el decurso de esta contestación.

4. **DEBIDA DILIGENCIA ADMINISTRATIVA DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106, EN SU CALIDAD DE GESTORA PARA LA OBTENCIÓN DE LA FINALIDAD PREVISTA EN EL ACTO CONSTITUTIVO.**

En virtud de las anteriores obligaciones contractuales, Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera del patrimonio autónomo Indiva 106, cumplió con su carga contractual de manera diligente, pues nótese, que la etapa previa del proyecto inmobiliario, se llevó a cabo cumpliendo los detalles jurídicos, económicos y comerciales, como también, en los plazos estipulados en la cláusula séptima del acto constitutivo, esto es, en el plazo de seis (6) meses prorrogables por otros seis (6).

No obstante, a pesar de haberse cumplido cabalmente con el desarrollo de la etapa previa, fase en la cual, la Fiduciaria actuando como vocera del P.A. tuvo el mayor protagonismo, pues de ahí se consolidaron las bases jurídicas del proyecto; en la etapa de construcción, se presentaron atrasos por parte del Gerente del Proyecto, tal como lo hace consta la firma de interventoría CASTILLO MEDINA en el Informe Compradores, correspondiente al periodo del 30 de agosto de 2019, en el cual se aduce:

- • Se evidencia que el proyecto no ha tenido ninguna intervención desde la última visita de mayo y tiene un atraso considerable.
- • La vigilancia del edificio depende de la empresa constructora Indiva Desing quién lo contrató directamente.
- • Actualmente el proyecto tiene un avance de 96.92% con una inversión ejecutada en costos directos e indirectos de $ 36.115.204.524.
- • El proyecto se encontraba para la fecha de la visita así: Cuenta con Servicios definitivos de agua y sus contadores están instalados hasta piso 5, faltan remates de pintura, instalación de algunos aparatos eléctricos en el piso 6, dry-wall en los cuartos de cubierta solo están estructurados, falta instalación de lámina, carpintería en madera hasta el piso 5, aparatos sanitarios hasta el piso 5, falta instalación de tabletas en la cubierta.

- • El proyecto se encuentra deshabitado, solo contando con el servicio de acueducto e instalado medidores hasta piso 5, el proyecto no cuenta con el servicio de gas ni de energía.
- • La licencia de construcción se encontraba vigente hasta noviembre de 2021.

Frente a estos aspectos, que empañan el resultado final del objeto inmobiliario, a pesar de que la Fiduciaria como vocera del P.A. Indiva 118, había cumplido con su carga contractual ya señalada en precedencia, actuando como gestor de los intereses particulares del los beneficiarios, ha requerido en sendas oportunidades al fideicomitente con miras a obtener una solución que permita culminar la obra y finalmente llevar a cabo la enajenación de las áreas inmobiliarias y se procedió a adelantar obras civiles con un tercero, para logar el fin perseguido, tal como da fe dicho informe de rendición de cuentas semestral (mayo 2022).

5. **CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES PROFESIONALES DE DILIGENCIA, LEALTAD, CORRECCIÓN, BUENA FE, IMPARCIALIDAD, SECRETO E INFORMACIÓN POR PARTE DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106.**

Es claro que la Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Indiva 106, siempre ha obrado con total diligencia y profesionalismo dentro del marco contractual que ocupa la atención de este litigio, pues no solamente cumplió con la carga que le era exigible en el contrato, sino además ha desarrollado la más extenuante gestión para conseguir el propósito pactado en el acto de constitución inmobiliaria, lo que de suyo, deja entrever por un lado la lealtad e imparcialidad equidistante que existe hoy entre los sujetos procesales, mismos que fungen como partes contractuales dentro del negocio fiduciario.

Es por lo anterior, que dentro la relación negocial, tal como dispone el artículo 1501 del Código Civil y a la luz de los artículos 1602 y 1603 *esjudem* y 871 del Código de Comercio, la Fiduciaria como vocera del P.A. se ha obligado a su cumplimiento de buena fe en todo cuanto le pertenece según su esencia, naturaleza, a lo expresamente pactado y a lo que le corresponde según la ley, la costumbre y la equidad, exigibles en todas las fases del negocio y el desarrollo de las profesiones está enmarcado en una función social relevante, en cuyo desarrollo se incorporan *ex eo naturaliter* las reglas explicitas reguladoras de la actividad profesional.

6. **EXCEPCION GENÉRICA**

Se propone que se de cabal aplicación a lo previsto en el artículo 282 del CGP, en caso de presentarse las condiciones necesarias para su aplicación.

Bajo las consideraciones precedentes basta concluir que en el presente proceso, las pretensiones dirigidas contra Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Indiva 118, no están llamadas a prosperar, por lo que desde ahora, solicito a la Delegatura tener como probadas las excepciones formuladas y condenar en costas procesales a la parte demandante.

## III.OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, manifiesto expresamente que ME OPONGO a la estimación de los perjuicios patrimoniales realizada por la parte demandante, por las razones que se exponen a continuación:

El artículo 206 del C. de G.P., señala como requisito de admisión de la demanda que "*Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de*

*frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente*".

Teniendo en cuenta dicha norma y observando el juramento estimatorio hecho por la parte actora en la demanda, manifiesto de forma respetuosa a este Despacho que me opongo a la estimación de tales perjuicios, dado que no logra acreditar de manera razonada el valor solicitado de los daños y perjuicios que estima en cuatrocientos setenta y un millones ciento veintidós mil trescientos doce pesos MCTE. ($ 471.122.312) y nueve millones cuatrocientos treinta y tres mil con cincuenta pesos MCTE. ($9.433.050) respectivamente. Lo anterior, comoquiera que el demandante no aportó siquiera prueba sumaria que sustente la solicitud de los perjuicios que reclama.

Cabe resaltar que en el caso de que la cantidad estimada por el demandante en el juramento estimatorio excediere el 50% de la que resulte en su regulación, deberá ser condenado aquel a pagar a los demandados una suma equivalente al 10% de la diferencia, tal y como lo señala el art. 206 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, solicito respetuosamente desde este momento al Despacho, que en caso de encontrar probados los supuestos del artículo 206 del CGP al que se hizo referencia, aplique la sanción allí consagrada.

## IV. SOLICITUD DE PRUEBAS

Solicito se decreten, practiquen y tengan en cuenta las siguientes:

**1. DOCUMENTALES.**

Las mismas que fueron acompañadas por la parte actora en el

escrito de demanda.

Adicional a las anteriores, se aporta:

1.1. Copia del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y pagos, celebrado entre el Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Indiva 106
1.2. Copia del OTRO SI al contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y pagos,
1.3. Estado de resultados correspondiente al periodo 1º al 30 de junio de 2014 de la sociedad Design S.A.S.
1.4. Informe rendición de cuentas semestral

**2. INTERROGATORIO DE PARTE:**

Atendiendo lo dispuesto en los artículos 198 y siguientes del Código General del Proceso, solicito a la Delegatura, decretar el interrogatorio de la parte demandante, el cual, se surtirá conforme a los requisitos del artículo 202 Ibídem.

**3. DECLARACIONES DE TERCEROS (TESTIMONIOS):**

Conforme a los postulados del artículo 212 del C.G.P., solicito a la Delegatura se sirva decretar los siguientes testimonios:

3.1. Declaración del Representante legal y/o quien haga sus veces de la sociedad INDIVA DESIGN S.A.S., con domicilio en la carrera 15 Nº 88-64, oficina 807 de la ciudad de Bogotá, Nit: 900646936-6 correo electrónico: indiva@indivadesign.com, quien rendirá declaración bajo la gravedad de

juramento, sobre los hechos en que se fundan tanto la demanda como la presente contestación, esto es, acerca del desarrollo del proyecto en cada una de las etapas, atrasos de la obra, condición económica actual, gestiones administrativas adelantadas por mi representada con miras a obtener el resultado final, etc.

3.2. Declaración de parte: Solicito comedidamente se sirva decretar la declaración del Representante Legal Judicial y/o quien haga sus veces de la entidad que represento "Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo del P.A. Indiva 106", cuyo domicilio, residencia y demás información de contacto reposa en el expediente, y es parte demandada dentro de la presente Litis, para que exponga bajo la gravedad del juramento, cuál es el rol de la sociedad fiduciaria dentro del presente contrato, cómo se llevó a cabo el cumplimiento de cada una de las obligaciones contractuales y límite de la responsabilidad dentro del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos. Además, sobre la amplia gestión administrativa llevada a cabo para obtener la finalidad del proyecto inmobiliario.

Lo anterior, con el propósito de que dichas pruebas hagan parte de la comunidad probatoria al momento de tomar una decisión de fondo del presente proceso.

## V. NOTIFICACIONES

La Representante Legal Judicial de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. – SOCIEDAD FIDUCIARIA- recibe notificaciones personales en la Calle 28 No. 13 a 75 piso 19, edificio Atrio, de la ciudad de Bogotá, teléfono: (601) 4886000, correo electrónico: notificacijudicial@bancolombia.com.co

**Luis Antonio Orjuela Morales**
Rep. Legal. OMA ABOGADOS S.A.S.
Abogado – U. Militar Nueva Granada
Magíster en Derecho Procesal
Universidad Externado de Colombia

El suscrito apoderado recibe notificaciones personales en la calle 93 A Nº 14-17 oficina 608 de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono: 3102791873, correo electrónico: luis.orjuela@omaabogados.com.co

Atentamente,

**LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES**
C.C. 80.191.004 de Bogotá D.C.
T.P. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura.
Correo electrónico: luis.orjuela@omaabogados.com.co

# RE: anexos 2 contestación demanda 110013103038-2022-00335-00.

Oma Abogados S.A.S. <luis.orjuela@omaabogados.com.co>

Jue 10/11/2022 9:42 AM

Para: Juzgado 38 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: mendieta@mendietaabogados.com <mendieta@mendietaabogados.com>

Buenos días.

De manera atenta, doy cumplimiento a su requerimiento, adjuntando en un solo archivo en formato pdf, los anexos a la contestación de la demanda.

Quedo atento a cualquier inquietud o requerimiento adicional.

Gracias.

Cordial saludo,

**Luis Antonio Orjuela Morales**
Rep. Legal. Oma Abogados S.A.S.
Correo: luis.orjuela@omaabogados.com.co
Tel: 3102791873.
Dir: Calle 93 A No. 14-17 ofc 608
Bogotá D.C.

---

**De:** Juzgado 38 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
**Enviado el:** miércoles, 9 de noviembre de 2022 10:50 p. m.
**Para:** Oma Abogados S.A.S. <luis.orjuela@omaabogados.com.co>
**Asunto:** RE: anexos 2 contestación demanda 110013103038-2022-00335-00.

***REPÚBLICA DE COLOMBIA***

***RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO***

***JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.***

*CARRERA 10 # 14-33-PISO 12º - TELÉFONOS 2430994 – 314 357 1335*

ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

*Doctor*
*Luis Antonio Orjuela Morales*
*Oma Abogados S.A.S.*
*luis.orjuela@omaabogados.com.co*

*En atencion a la contestacion de la demanda referente a la carpeta denominada RENDICION DE CUENTAS, se le requiere para que allegue los documentos en* ***PDF en un solo archivo****, asin ningun tipo de restricciones, ya que al tratar de abrirlo piden todos contreseña para la apertura de los mismos.*

*Cordialmente,*

***ERIKA FONSECA RENTERIA***
***Escribiente***

---

**De:** Oma Abogados S.A.S. <luis.orjuela@omaabogados.com.co>
**Enviado:** miércoles, 9 de noviembre de 2022 4:59 p. m.
**Para:** Juzgado 38 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
**Asunto:** anexos 2 contestación demanda 110013103038-2022-00335-00.

Buenas tardes.

Radico anexos (2) contestación a la demanda 110013103038-2022-00335-00.

Cordial saludo,

**Luis Antonio Orjuela Morales**
Rep. Legal. Oma Abogados S.A.S.
Correo: luis.orjuela@omaabogados.com.co
Tel: 3102791873.
Dir: Calle 93 A No. 14-17 ofc 608
Bogotá D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 3118 DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE (2013), DE LA NOTARÍA CUARENTA Y UNA (41) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

| **FORMATO DE CALIFICACIÓN** (ART 8- PARÁG 4-LEY 1579/2012) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: | | 50N-87540 | CÉDULA(S) CATASTRAL | UQ U 106 T23 6 2 | |
| | | 50N-87541 | | UQ U 106 T23 6 1 | |
| UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S): | | | MUNICIPIO: | VEREDA: | |
| CUNDINAMARCA | | | BOGOTA | | |
| URBANO: | X | NOMBRE O DIRECCIÓN: | | | |
| RURAL: | | CL 106 No, 23 - 16 APT 102 Y KR 23 No. 106 -11 APT 101 EDIFICIO SULMAR | | | |
| **DOCUMENTO:** | | | | | |
| CLASE: | NÚMERO: | FECHA: | OFICINA DE ORIGEN | CIUDAD: | |
| E/P | 3118 | 27/12/13 | NOTARIA 41 | BOGOTÁ D.C. | |
| **NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO:** | | | | | |
| CÓD REGISTRAL: | ESPECIFICACIÓN: | | | VALOR DEL ACTO: | |
| 128 | TRASNFERENCIA DE BIENES A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL | | | $ 1.833.844.000 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| **PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:** | **NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:** |
|---|---|
| **SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER** | **C.C. No. 20.083.318** |
| **CARLOS ROOSEMBERT MENESES PINZON** | **C.C. No. 17.081.754** |
| **ESTHER MARIA REINA DE MENESES** | **C.C.No. 20.885.086** |
| **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** | **Nit. No. 800.150.280-0** |
| **INDIVA DESIGN S.A.S.** | **Nit. No. 900.646.936-6** |
| | |
| | |

Jusalita
Solinde García
C.C. 52.580.383
VoBo

FIRMA DEL FUNCIONARIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (3.118)----------

TRES MIL CIENTO DIECIOCHO.----------

DE LA NOTARÍA CUARENTA Y UNA (41ª) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL.----------

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTISIETE (27) DE DICIEMBRE DEL DOS MIL TRECE (2013).----------

Dentro del Círculo Notaría del Distrito Capital de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en donde queda radicada la Notaría Cuarenta y Una (41ª) de la circunscripción mencionada y cuyo Notario en Propiedad es **ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE.** ----------

Comparecieron mediante minuta escrita, quienes dijeron ser: de una parte, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A., SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día dos (2) de enero de mil novecientos noventa y dos (1992) ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución número ciento cinco (105) de quince (15) de enero de mil novecientos noventa y dos (1992), actuando en el presente documento a través del suplente del representante legal principal **FELIPE GONZALEZ PAEZ**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.361.474 expedida en Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Cámara y Comercio y Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexa, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**; y por la otra, **SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER**, mujer, Colombiana, quien es mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 20.083.318, de estado civil viuda sin unión marital de hecho,, actuando en su propio nombre y representación; **CARLOS ROOSEMBERT MENESES PINZON**, varón, Colombiano, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, D. C. identificado con Cédula de Ciudadanía número 17.081.754 de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en su propio nombre y representación y **ESTHER MARIA REINA**



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit. 830.095.213-0 27-05-2013 10:13:57 YYO51aRCY

**DE MENESES**, mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá, D. C. identificada con Cédula de Ciudadanía número 20.885.086, estado civil casada con sociedad conyugal vigente, obrando en su propio nombre y representación, y quienes para los efectos del presente documento se denominarán los **FIDEICOMITENTE APORTANTES**; y **INDIVA DESIGN S.A.S.**, sociedad legalmente constituida a través de documento privado de Asamblea de Accionistas del cinco (5) de agosto de dos mil trece (2013), inscrita el seis (6) de agosto de dos mil trece (2013) bajo el número cero uno siete cinco cuatro nueve cuatro seis (01754946) del libro IX y matrícula mercantil cero dos tres cinco cero tres uno ocho (02350318), actuando en el presente documento a través de su representante legal **NICOLAS RODRIGUEZ RENDON** identificado con cédula de ciudadanía número 1.072.648.884 todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente facultado para suscribir el presente documento mediante Acta número cuatro (4) de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil trece (2013) y que en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; y quienes conjuntamente se denominarán los **FIDEICOMITENTES**; manifestaron que han convenido celebrar el presente contrato de fiducia, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato del cual mencionamos su contenido:----------

CONTENIDO----------

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA----------

DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS----------

CONSIDERACIONES----------

CAPITULO I. DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO DEL CONTRATO----------

Primera.- Definiciones ----------

Segunda.- Objeto y Finalidad----------

Tercera.- Partes ----------

CAPITULO II----------

INTEGRACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO----------

Cuarta.- Patrimonio Autónomo----------



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Quinta.- Transferencia de los bienes fideicomitidos----------
CAPITULO III. ----------
FASE PREVIA----------
Sexta.- Desarrollo de la fase previa----------
Séptima.- Condiciones para el levantamiento de la restricción en la destinación de recursos al desarrollo del proyecto----------
CAPITULO IV----------
FASE DE CONSTRUCCION----------
Octava.- Fase de construcción-Desarrollo del proyecto----------
CAPITULO V----------
ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO Y RENDICION DE CUENTAS----------
Novena.- Instrucciones para la administración del fideicomiso.----------
Décima.- Rendición de cuentas----------
Décima Primera.- Avalúos----------
Décima Segunda.- Interventoría del proyecto.----------
CAPITULO VI----------
OBLIGACIONES Y DERECHOS----------
Décima Tercera.- Obligaciones de la Fiduciaria----------
Décima Cuarta.- Derechos de la Fiduciaria----------
Décima Quinta.- Obligaciones generales del Fideicomitente----------
Décima Sexta.- Obligaciones del Constructor----------
Décima Séptima.- Obligaciones del Gerente del proyecto.----------
Décima Octava.- Obligaciones del Promotor----------
Décima Novena.- Derechos del Fideicomitente----------
CAPITULO VII----------
DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES----------
Vigésima.- Responsabilidad de la Fiduciaria----------
Vigésima Primera.- Responsabilidad del Fideicomitente----------
Vigésima Segunda.- Declaración del Fideicomitente sobre sus activos----------
CAPITULO VIII----------
GASTOS Y COMISION FIDUCIARIA----------



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena s.a. Nit. 830.095.213-0 27-05-2013 10114YCYSYA05IaR

Vigésima Tercera.- Comisión Fiduciaria----------
Vigésima Cuarta.- Gastos----------
CAPITULO VII----------
DISPOSICIONES FINALES ----------
Vigésima Quinta.- Duración e irrevocabilidad del contrato----------
Vigésima Sexta.- Cesión----------
Vigésima Séptima.- Causales de terminación del contrato----------
Vigésima Octava.- Liquidación del contrato----------
Vigésima Novena.- Conflictos de interés----------
Trigésima.- Mecanismos para la gestión de riesgos----------
Trigésima Primera.- Domicilio contractual y notificaciones----------
Trigésima Segunda.- Anexos del contrato----------
Trigésima Tercera.- Valor del contrato para efectos notariales y de registro----------
Trigésima Cuarta.- Perfeccionamiento y legalización----------
CONSIDERACIONES----------

**PRIMERA.- ----------**

Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantará bajo su responsabilidad un proyecto inmobiliario de vivienda denominado INDIVA 106, en adelante el PROYECTO, sobre los inmuebles que se identifican en el presente contrato y que serán transferidos por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, para lo cual declara haber realizado los estudios, diseños, análisis y trámites en orden a establecer la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del PROYECTO. ----------

**SEGUNDA.**- ----------

Para financiar la construcción del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR gestionarán el crédito que requiera para la construcción del mismo, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera con el fin de que el FIDEICOMISO que por este acto se constituye sea el deudor de la correspondiente obligación crediticia.----------

**TERCERA**.- ----------

Que para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumirá las actividades de PROMOTOR, GERENTE y CONSTRUCTOR como una obligación de hacer a su cargo, en los términos del presente contrato, bajo su propio



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

riesgo y exclusiva responsabilidad, lo cual junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato. ----------

**CUARTA**.----------

El PROYECTO contará con un INTERVENTOR designado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el cual tendrá a su cargo las obligaciones establecidas en el presente contrato y en el contrato que celebre el FIDEICOMISO y el INTERVENTOR para el efecto.

**QUINTA**.- ----------

Que los inmuebles donde se desarrollará el PROYECTO serán transferidos por parte de los FIDEICOMITENTES APORTANTES al FIDEICOMISO, pero registrados como un aporte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, una vez inscrita la presente escritura pública en los folios de matrículas inmobiliarias correspondientes al referidos bienes raíces, momento en el cual la posición contractual de fideicomitente que tienen los FIDEICOMITENTES APORTANTES, incluidos los derechos fiduciarios correlativos a la misma, se radicarán automática y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.----------

**SEXTA**.- ----------

Que para adelantar el PROYECTO los FIDEICOMITENTES requieren contar con un vehículo fiduciario a través del cual, la FIDUCIARIA como vocera del mismo recibirá la totalidad de los recursos dinerarios que los FIDEICOMITENTES destinarán para tal fin y con cargo a los mismos efectuará los pagos que requieran los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, todo en los términos del presente contrato fiduciario. Para dicho objetivo los FIDEICOMITENTES solicitaron los servicios de la FIDUCIARIA, la cual presentó una propuesta de servicios fiduciarios que fue debidamente aceptada por el mismo.----------

Con base en las anteriores consideraciones y siendo plenamente capaces, las partes se obligan conforme a las siguientes ----------

CLÁUSULAS----------

CAPITULO I----------

DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO ----------

**PRIMERA.- DEFINICIONES.** Para los efectos del presente contrato los términos



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit: 8909305340 27-05-2013 10115RaYCY5YZ051

siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:----------

**BENEFICIARIOS DE ÁREA**: Son las personas naturales o jurídicas o cualquier otro ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones que se vinculen al PROYECTO durante la FASE PREVIA o la FASE DE CONSTRUCCIÓN, mediante la suscripción de un documento de CESIÓN con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para adquirir la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA exclusivamente respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA determinada en dicho, documento. En dicho documento se obligarán a transferir al FIDEICOMISO las sumas de dinero acordadas con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. ----------

**BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integran el FIDEICOMISO, incluyendo los inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliaria número cinco cero N- ocho siete cinco cuatro cero (50N-87540) y cinco cero N- ocho siete cinco cuatro uno (50N-87541) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO y los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del PROYECTO, o sean el producto del desarrollo del PROYECTO o conformados con los bienes destinados al mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del FIDEICOMISO, así como del otorgamiento y registro de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal del PROYECTO en el caso de las UNIDADES INMOBILIARIAS. ----------

**CESIÓN:** Es la cesión que efectúa el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a los interesados en vincularse al PROYECTO, de sus DERECHOS DE BENEFICIO DE AREA, circunscritos específicamente a una determinada UNIDAD INMOBILIARIA, sujeta a condición resolutoria en caso de no acreditarse las CONDICIONES. ----------

**CONDICIONES:** Son las condiciones establecidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bajo su exclusiva responsabilidad, para determinar la viabilidad del PROYECTO. Las CONDICIONES deben cumplirse para que los RECURSOS depositados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA en las cuentas del FIDEICOMISO durante la FASE PREVIA, puedan destinarse al desarrollo del PROYECTO; y en caso de no cumplirse las CONDICIONES, se resuelve la CESION y los RECURSOS quedan a disposición de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. ----------

**CONSTRUCTOR:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien adelantará la



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

construcción del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. ----------

**CRÉDITO**: Es la obligación crediticia que podrá contraer el FIDEICOMISO con la ENTIDAD FINANCIERA, la cual será desembolsada al FIDEICOMISO, o a quien LA FIDUCIARIA como vocera del mismo indique, previa instrucción escrita del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.----------

**ENTIDAD FINANCIERA**: Es la entidad que otorgue el CRÉDITO al FIDEICOMISO, en caso de ser necesario.----------

**FASE PREVIA:** Es la etapa que se inicia con la suscripción del presente contrato y termina cuando se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ó cuando cumplido el plazo para dicho cumplimiento, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no lo haya acreditado. Durante esta Fase los recursos de los BENEFICIARIOS DE AREA se recibirán en la cuenta del FIDEICOMISO, y su disponibilidad para el PROYECTO se restringirá hasta tanto el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite el cumplimiento de las CONDICIONES. ----------

**FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la etapa durante la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, que se inicia desde el momento en que se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES y se suscriba el Acta de inicio de obra; y se extenderá hasta la transferencia de la última de las UNIDADES INMOBLIARIAS del PROYECTO.----------

**FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso P.A. INDIVA 106 constituido mediante el presente contrato e identificado con el NIT 830.054.539-0, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.----------

**GERENTE:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien adelantará la gerencia del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.----------

**INMUEBLES:** Son los inmuebles identificados con los números de matrículas inmobiliarias número cinco cero N- ocho siete cinco cuatro cero (50N-87540) y cinco cero N – ocho siete cinco cuatro uno (50N-87541) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte sobre los cuales se desarrollará el



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit. 8300305940 27-05-2013 1811051aRCYSYSY

PROYECTO que serán transferido a titulo de fiducia mercantil por los FIDEICOMITENTES APORTANTES mediante el presente instrumento público, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO. Conforme con lo previsto en las consideraciones de este contrato, los INMUEBLES se contabilizará en el FIDEICOMISO como un aporte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.----------

**INTERVENTOR:** Será la persona natural o jurídica expresamente designada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, escogida de una lista de profesionales que suministre la ENTIDAD FINANCIERA, y contratada por el FIDEICOMISO para adelantar la gestión de conformidad con las normas legales que regulan dicha función.----------

**PROYECTO**: Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto que será adelantado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control. ----------

**PROMOTOR:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien adelantará la promoción del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.----------

**RECURSOS:** Son los recursos monetarios del FIDEICOMISO, provenientes de los siguientes conceptos: (a) Los recursos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA durante la FASE PREVIA y durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN; (b) Los derivados del CRÉDITO; (c) Los que aporten los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO; d) Los demás que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO; y (e) los rendimientos que los RECURSOS puedan generar. ----------

**UNIDADES INMOBILIARIAS:** Corresponde a cada uno de los bienes resultantes del PROYECTO, los cuales harán parte del FIDEICOMISO una vez sometido los INMUEBLES al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley, e individualizados con su correspondiente matrícula inmobiliaria. ----------

**SEGUNDA: PARTES Y BENEFICIARIO:** Son partes del presente contrato las siguientes:----------

La **FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.----------

Los **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER,



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

CARLOS ROOSEMBERT MENESES PINZON y ESTHER MARIA REINA DE MENESES.----------

EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** INDIVA DESIGN S.A.S. ----------

Serán BENEFICIARIOS del presente contrato los FIDEICOMITENTES en el mismo porcentaje, para todos los efectos, incluyendo los fiscales y tributarios.----------

TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS a través del FIDEICOMISO. En desarrollo de dicho objeto la FIDUCIARIA adelantará las siguientes actividades:----------

En la FASE PREVIA se recibirán, invertirán y administrarán la totalidad de los RECURSOS que transfieran los BENEFICIARIOS DE ÁREA, con la finalidad de que su utilización se restringirá hasta tanto el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES, ocurrido lo cual se destinen junto con los demás activos afectos al FIDEICOMISO, al desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. ----------

En la FASE DE CONSTRUCCIÓN se destinarán todos los BIENES FIDEICOMITIDOS al desarrollo del PROYECTO, de tal manera que una vez concluida la construcción del mismo, la FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes a los BENEFICIARIOS DE ÁREA o al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. ----------

El presente contrato y el FIDEICOMISO son un mecanismo para que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bajo su excluyente responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control, desarrolle el PROYECTO sobre los INMUEBLES, para lo cual, a través del presente FIDEICOMISO se administrarán los activos que los FIDEICOMITENTES desean utilizar para el desarrollo del mismo.----------

De acuerdo con lo anterior, el presente contrato fiduciario tiene como finalidad instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se administren y se inviertan los RECURSOS que sean transferidos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA mientras se cumplen unas determinadas condiciones, cumplidas las cuales los mismos se destinen al desarrollo del PROYECTO, de conformidad con las



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit. 890930340 27-05-2013 18112YH05IaRCY5Y

instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y en el marco del contrato fiduciario.----------

CAPITULO II----------

INTEGRACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO----------

**CUARTA: PATRIMONIO AUTÓNOMO.** De conformidad con los Artículos mil doscientos veintisiete (1227), mil doscientos treinta y tres (1233) y mil doscientos treinta y ocho (1238) del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato por parte de los FIDEICOMITENTES y la transferencia que hace de los bienes en este acto, se constituye un Patrimonio Autónomo afecto a la finalidad del contrato, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la FIDUCIARIA. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.---------

Este PATRIMONIO AUTÓNOMO se denominará "FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106, y se identificará con el NIT 830.054.539-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la FIDUCIARIA.----------

Al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes activos:----------

**1.**Los RECURSOS----------

2.LOS INMUEBLES ----------

3.Los demás BIENES FIDEICOMITIDOS que en el futuro ingresen al FIDEICOMISO.

Los activos se transferirán al FIDEICOMISO en las condiciones y en función del desarrollo del PROYECTO en su FASE PREVIA y FASE DE CONSTRUCCION. El registro y valoración de los bienes se hará de conformidad con normas vigentes aplicables según la naturaleza del activo.----------

**QUINTA.- TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** La transferencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS se realizará de la siguiente forma:----------

**TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS:** Los RECURSOS serán transferidos mediante consignación en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO que para el efecto informe la FIDUCIARIA y se contabilizarán como un aporte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos del presente documento.----------

**TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES**: Los FIDEICOMITENTES APORTANTES transfieren por medio del presente instrumento público a la FIDUCIARIA a título de



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

fiducia mercantil y para la constitución de un PATRIMONIO AUTONOMO que se denominará FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106, los INMUEBLES cuya descripción, cabida y linderos se precisa a continuación, los cuales se contabilizarán como un aporte fiduciario del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.----------

**EL APARTAMENTO CIENTO DOS (102) SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA CALLE CIENTO SEIS NÚMERO VEINTITRÉS DIECISEIS (CALLE 106 No. 23-16) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.** El Inmueble se encuentra identificado con el número de matrícula inmobiliaria cinco cero N – ocho siete cinco cuatro cero (50N-87540) con cédula catastral número UQ U uno cero seis T dos tres seis dos (UQ U 106 T23 6 2) ----------

Es transferido por SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE----------

Apartamento ciento dos (102), que hace parte del inmueble ubicado en esta ciudad de Bogotá, D.C., marcado en la nomenclatura urbana con los números veintitrés – dieciséis (23 -16) de la calle ciento seis once (106-11) de la trasversal veintitrés (23), denominado EDIFICIO SULMAR, constituido por el lote de terreno número seis (6) de la manzana Z, de la Urbanización Navarra, Primer Sector, de una cabida o extensión superficiaria de seiscientos ochenta y cuatro metros con setenta y cinco centímetros (684.75M2) y el edificio moderno sobre el construido, con sus servicios e instalaciones, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: en treinta y tres metros (33.00 mts), con el lote número cinco (5) de la manzana "Z", de la Urbanización NAVARRA primer sector. SUR, en treinta y tres metros (33.00 mts), con la calle ciento seis (106). ORIENTE, veinte metros setenta y cinco centímetros (20.75 mts), con la trasversal veintitrés (23) OCCIDENTE, en veinte metros setenta y cinco centímetros (20.75 mts) con el lote número siete (7) de la manzana Z, de la Urbanización Navarra primer sector. **LINDEROS PARTICULARES APARTAMENTO 102**: Esta localizado en el primer nivel en el semisótano y el segundo nivel en el primer piso-, en el costado occidental del edificio y con fachada sobre la calle ciento seis (106). Su entrada es por el número veintitrés – dieciséis (23-16) de la calle ciento seis (106). Tiene una altura libre en el primer nivel de dos metros (2.00 mts), y en el segundo nivel de dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts), su área privada es de tres metros setecientos setenta y dos centímetros cuadrados (3.772 mts), y en



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena s.a. Nit.8909903340 27-05-2013 10113Y5YIOSIaRCY

el segundo nivel construida de doscientos veinticuatro metros cuadrados con ciento cuarenta centímetros cuadrados (224.140 M2), cincuenta y cuatro metros con seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados (54.648 M2). ---------- el patio número dos (2), con nueve metros cuadrados con diez decímetros cuadrados (9.10 M2), para un total de doscientos ochenta y siete metros con ochocientos ochenta y ocho metros cuadrados (287.888M2), y un gran total de doscientos noventa y un metros con seiscientos centímetros cuadrados (291.600 M2) y linda: NORTE, en el primer nivel en tres metros con ochenta centímetros (3.80 mts), con el subsuelo del lote, el segundo nivel en quince metros seiscientos veinticinco milímetros (15.625 mts) con el lote cinco (5) de la manzana Z, de la Urbanización Navarra, Primer Sector, en dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts), con el segundo nivel del apartamento ciento uno (101), en setenta y cinco centímetros (0.75 mts), con el segundo nivel del del apartamento ciento uno (101). SUR: en el primer nivel en---------- tres metros cincuenta y cinco centímetros (3.55 mts) con la zona común de garajes, en ciento veinticinco milímetros (0.125 mts), con el primer nivel del apartamento ciento uno (101) en ciento veinticinco milímetros (0.125 mts) con el primer nivel del apartamento ciento uno (101). El segundo nivel en siete metros treinta y cinco centímetros (7.35 mts), con la zona común antejardín en dos metros (2.00 mts), con la zona común porche número dos (2), en seis metros quinientos veinticinco milímetros (6.525 mts ), con vacío sobre la zona común rampa ORIENTE, el primer nivel en treinta centímetros con el apartamento ciento uno (101) en setenta centímetros (0.70 mts) con el sub-suelo del lote. El segundo nivel en cuatro metros con cuatrocientos setenta y cinco centímetros (4.475 mts) con el segundo nivel del apartamento número ciento uno (101), en cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 mts) con el segundo nivel del apartamento ciento uno (101) y en siete metros con setecientos setenta y cinco milimetros (7.775 mts) con el segundo nivel del apartamento ciento uno (101). **OCCIDENTE:** el primer nivel en un metro (1.00 mts) con la zona común garajes. El segundo nivel en quince metros con setenta y cinco centímetros (15.75 mts) con el lote número siete (7) de la manzana "E" de la Urbanización Navarra primer sector, en un metro (1.00 mts) con la zona común antejardín y en un metros cincuenta centímetros (1.50 mts) con la zona común porche número dos (2). **NADIR:** el primer nivel con el terreno sobre el cual está



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

construido el Edificio. El segundo nivel con la placa que lo separa del primer nivel de este mismo apartamento, la zona común garajes, vacío sobre la zona común rampa y el terreno sobre el cual está construido el Edificio. **CENIT:** El primer nivel con el segundo nivel de este mismo apartamento. El segundo nivel con la cubierta y aire sobre los patios hasta una altura de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts), cada uno de estos apartamentos forman parte de las unidades jurídicas en que se ha dividido el EDIFICIO SULMAR. Coeficiente de propiedad del 62.046% sobre los bienes comunes del Edificio.----------

**EL APARTAMENTO CIENTO UNO (101) SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA CARRERA VEINTITRES NÚMERO CIENTO SEIS - ONCE (CARRERA 23 No. 106- 11) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.** El Inmueble se encuentra identificado con el número de matrícula inmobiliaria cinco cero N – ocho siete cinco cuatro uno (50N-87541).y la cédula catastral es: UQ uno cero seis T dos tres seis uno (UQ 106 T23 6 1) ----------

Es transferido por CARLOS ROOSEMBERT MENESES PINZON y ESTHER MARIA REINA DE MENESES en su calidad de FIDEICOMITENTÉ APORTANTE----------

Apartamento Número Ciento Uno (101): el cual hace parte integrante del Edificio SULMAR PH ubicado en la ciudad de Bogotá, D. C. distinguido con el número veintitrés – dieciséis (23-16) de la Calle ciento seis (106) y número ciento seis – once (106-11) de la trasversal veintitrés (23) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá y está comprendido dentro de los siguientes LINDEROS GENERALES: NORTE: En treinta y tres metros (33.00 mts) con el lote número cinco (5) de la Manzana "Z" de la Urbanización Navarra primer sector. SUR: en treinta y tres metros (33.00 mts) con la calle ciento seis (106). ORIENTE: en veinte metros con setenta y cinco centímetros (20.75 mts) con la transversal veintitrés (23). OCCIDENTE: en veinte metros con setenta y cinco centímetros (20.75 mts) con el Lote número siete (7) de la Manzana "Z" de la Urbanización Navarra primer sector. **LINDEROS PARTICULARES APARTAMENTO Ciento Uno (101)**: Esta localizado –el primer nivel en el semisótano y el segundo nivel en el primer piso-, en el costado oriental del edificio y con fachadas sobre la calle ciento seis (106) y sobre la trasversal veintitrés (23). Su entrada es por el número ciento seis – once (106-11) de la carrera veintitrés (23); consta en el primer nivel de escalera de acceso al segundo nivel; el segundo nivel



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit. 800.096.940 27-05-2013 10114YCYSY0051aR

de: hall, salón comedor, estudio, una alcoba principal con closet y baño privado, dos alcobas con sus closets, un baño, alcoba y baño para el servicio, cocina, plancha y patio. Su uso es exclusivo para vivienda. Tiene una altura libre en el primer nivel de dos metros (2.00 mts) y en el segundo nivel de dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts) su área aproximada privada en el primer nivel es de tres metros con novecientos sesenta y tres milimetros (3.963M2), en el segundo nivel construida de ciento sesenta y seis metros con novecientos sesenta milímetros cuadrados (166.960M2) y el patio de ocho metros trescientos veinticinco milimetros ( 8.325M2) para un total de ciento setenta y cinco metros con doscientos ochenta y cinco milimetros (175.285M2) y un gran total de ciento setenta y nueve metros con doscientos cuarenta y ocho milimetros (179.248M2). sus linderos son los siguientes: **NORTE:** en el primer nivel de tres metros con quince centímetros (3.15 mts) con el sub-suelo del lote, en ciento veinticinco milimetros (0.125 mts) con el primer nivel del apartamento número ciento dos (102) y en ciento veinticinco milimetros (0.125 mts) con el primer nivel del apartamento número ciento dos (102). El segundo nivel en doce metros con trescientos setenta y cinco milimetros (12.375) metros con el lote número cinco (5) de la manzana "Z" de la Urbanización Navarra primer sector y en un metro noventa y cinco milimetros (1.95 mts) con la zona común porche número uno (1). **SUR**: el primer nivel en un metro (1.00 mts) con la zona común garajes y en dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts) con la zona común garajes. El segundo nivel en dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts) con el segundo nivel del apartamento ciento dos (102), en setenta y cinco centímetros (0.75 mts) con el segundo nivel del apartamento ciento dos (102), en nueve metros con ochocientos setenta y cinco milimetros (9.875 mts) con vacío sobre la zona común antejardín y en un metro veinte centímetros (1.20 mts) con la zona común porche número uno (1). **ORIENTE:** el primer nivel en un metro (1.00 mts) con la zona común garajes y en sesenta centímetros (0.60 mts) con la zona común garajes. El segundo nivel en cinco metros (5.00 mts) con la zona común antejardín, en dos metros con veinte centímetros (2.20 mts) con la zona común porche número uno (1) y en nueve metros con cincuenta y cinco centímetros (9.55 mts) con la zona común antejardín. **OCCIDENTE:** el primer nivel en un metro con treinta centímetros (1.30 mts) con la zona común garajes y en treinta centímetros (0.30 mts) con el primer nivel de



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

apartamento número ciento dos (102). El segundo nivel en cuatro metros cuatrocientos setenta y cinco centímetros (4.475 mts) con el segundo nivel del apartamento ciento dos (102), en cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 mts) con el segundo nivel del apartamento ciento dos (102) y en siete metros setecientos setenta y cinco (7.775 mts) con el segundo nivel del apartamento ciento dos (102). **NADIR**: el primer nivel con el terreno sobre el cual está construido el edificio. El segundo nivel con placa que lo depara del primer nivel de este mismo apartamento, la zona común garajes, vacío sobre la zona común rampa y el terreno sobre el cual está construido el edificio. **CENIT:** en el primer nivel con el segundo nivel de este mismo apartamento y el segundo nivel con la cubierta del edificio y aire sobre el patio hasta una altura de dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts), cada uno de estos apartamentos forman parte de las unidades jurídicas en que se ha dividido el EDIFICIO SULMAR. Coeficiente de propiedad del treinta y siete punto novecientos cincuenta y cuatro por ciento (37.954%) sobre los bienes comunes del Edificio.-------

**REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** EDIFICIO SULMAR P.H., del cual forma parte los inmuebles objeto de estudio se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y su reglamento y demás documentos exigidos en la Ley, elevados a Escritura Pública número seis mil ochocientos veintiséis (6826) del ocho (08) de noviembre de mil novecientos setenta y dos (1972) de la Notaria Primera (1) del círculo de Bogotá, debidamente registradas.----------

No obstante la descripción del área y de los linderos, la transferencia de los INMUEBLES que a título de Fiducia Mercantil se efectúa en virtud del presente contrato, se realiza como cuerpo cierto e incluirá todas las edificaciones, mejoras, anexidades e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse a los INMUEBLES en el futuro, mientras se encuentre vigente el presente contrato. Así mismo se extiende a todos aquellos muebles que por accesión al bien se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.----------

**Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte que registre la transferencia del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106, identificado con el NIT. 830.054.539-0, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA.----------**

**TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena s.a. Nit. 830.095.213-0 27-05-2013 18115RaACY5Y9051

adquirieron los INMUEBLES de la siguiente manera, tal como consta en los estudios de títulos efectuados el día diecinueve (19) de noviembre de dos mil trece (2013) por el Doctor Leonardo Granados: ----------

El Inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria cinco cero N – ocho siete cinco cuatro cero (50N-87540) fue adquirido por SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER en virtud de la adjudicación dentro de la liquidación de sociedad conyugal de MARCOS GLEISER GLEISER y SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER, en los términos de la escritura pública número quinientos diez (510) del ocho (8) de Febrero de mil novecientos noventa y cinco (1995) de la Notaría Catorce (14)del Círculo de Bogotá----------

El Inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria cinco cero N – ocho siete cinco cuatro uno (50N-87541) fue adquirido por CARLOS ROOSEMBERT MENESES PINZON y ESTHER MARIA REINA DE MENESES a través de la compraventa realizada a MARIA ESPERANZA SICARD DE DURAN y MARINA SICARD DE BRADFORD, en los términos de la escritura pública número cinco mil doscientos cincuenta y seis (5256) del dieciséis (16) de Septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986) de la Notaría Cuarta del Circulo de Bogotá.

**SANEAMIENTO:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES declaran que los INMUEBLES son de su exclusiva propiedad, se hallan libres de toda clase de gravámenes, embargos, censos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamientos por escritura pública y limitaciones de dominio o limitaciones de comercialización de cualquier índole, que lo transferirá a paz y salvo por todo concepto y en especial de tasas, contribuciones, impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y demás conceptos asociados al mismo causados hasta la fecha en la que se realice la transferencia mencionada. No obstante, la responsabilidad por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA, las autoridades fiscales y ante terceros adquirentes de los INMUEBLES o de las UNIDADES INMOBILIARIAS, recae exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.----------

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato se obliga al saneamiento de los INMUEBLES, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, no solo frente al FIDEICOMISO



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cuya vocera es la FIDUCIARIA sino también frente a terceros, obligándose expresamente a comparecer a suscribir la correspondiente escritura de transferencia a realizar dicha manifestación. En caso de que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no comparezca a suscribir la correspondiente escritura con la finalidad citada, autoriza a la FIDUCIARIA para que en su nombre y en calidad de mandataria del mismo realice la mencionada declaración, para lo cual con la firma del presente contrato otorga un mandato con representación para tal fin, el cual es aceptado por la FIDUCIARIA con la suscripción de este documento. ----------

**ENTREGA DE LOS INMUEBLES:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES entregarán materialmente los INMUEBLES a la FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, en el estado físico en el que se encuentre, con sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que a los INMUEBLES corresponden, a paz y salvo con los impuestos, tasas, valorizaciones, servicios públicos, cuotas de administración y demás contribuciones que se hayan causado hasta esa fecha y libres de toda clase de ocupaciones. ----------

La FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO declara recibidos materialmente los INMUEBLES en el estado físico en que se encuentran, libres de toda clase de ocupaciones y sin asumir ninguna responsabilidad por el estado de los mismos. ----------

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga expresamente a comparecer en las escrituras públicas de transferencia de los INMUEBLES para efectos de (i) ratificar que mediante dichas escrituras públicas se está dando cumplimiento a las CESIONES de sus DERECHOS DE BENEFICIO DE AREA o la obligación de restitución fiduciaria respectiva, y de (ii) declarar que mantendrán indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de las mencionadas CESIONES, de la restitución fiduciaria o de las obligaciones que puedan surgir en virtud del respectivo contrato fiduciario, así como por todas aquellas actuaciones y/o reclamaciones procesales o extraprocesales que se adelanten en contra de los INMUEBLES, y por el saneamiento del mismo.----------

Los INMUEBLES se registrarán en el balance del FIDEICOMISO como un aporte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. El FIDEICOMISO no asumirá compromisos



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena s.a. Nit.890.930.340 27-05-2013 1811105IaRCRSYCY

obligacionales relacionados con el pago del precio o cualquier otro derivado de las mencionadas CESIONES de sus DERECHOS DE BENEFICIO DE AREA o de las restituciones fiduciarias que se suscriban, los cuales quedan a cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por lo cual y en razón de ello el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer a suscribir las Escrituras Públicas para la transferencia de los INMUEBLES.----------

CAPITULO III. ----------

FASE PREVIA----------

**SEXTA.- DESARROLLO DE LA FASE PREVIA**. La FASE PREVIA del FIDEICOMISO se desarrollará bajo los siguientes términos y condiciones:----------

RECURSOS: Se administrarán los RECURSOS provenientes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, mediante su inversión en la forma establecida en el presente contrato, restringiéndose la disponibilidad de los mismos mientras se acreditan las CONDICIONES.----------

VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Los interesados en vincularse al PROYECTO en condición de BENEFICIARIOS DE ÁREA, se efectuará mediante el siguiente procedimiento:----------

a)Suscribirán con el FIDEICOMITENTE DESAROLLADOR el documento de CESIÓN donde se determine la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA sobre la cual recae su derecho de beneficio de área, y las sumas que deberán consignar en las cuentas del FIDEICOMISO, dejando constancia de que conoce y acepta el presente contrato fiduciario, en especial las CONDICIONES previstas en la FASE PREVIA. ----------

b)La FIDUCIARIA adelantará la verificación de la información para el conocimiento del cliente de acuerdo con las normas que la regulan, estando sujeta la vinculación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA a la aceptación por parte de la FIDUCIARIA luego de surtida dicha verificación; la vinculación se registrará en el FIDEICOMISO. --------

c) En la CESIÓN se determinarán, entre otros aspectos, las CONDICIONES. ---------

d) La CESIÓN estará sujeta a una condición resolutoria consistente en la no acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES que se establecen en el presente contrato, dentro del plazo establecido en el mismo, de suerte tal que si dentro de dicho plazo el cumplimiento de las CONDICIONES no es acreditado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la CESIÓN se resolverá de pleno derecho



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Lo anterior deberá plasmarse expresamente en cada una de las CESIONES.----------

e) Los BENEFICIARIOS DE AREA se obligarán a comparecer al otorgamiento de la escritura de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, a la cual se encuentra vinculado su beneficio de área, en la fecha convenida con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la cual será informada por éste a la FIDUCIARIA en la debida oportunidad. Los gastos notariales que se originen en la escritura pública de transferencia serán pagados por mitades entre el FIDEICOMISO y el BENEFICIARIO DE AREA, la cancelación del impuesto departamental de registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, serán por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE ÁREA. ----------

f) La FIDUCIARIA, una vez recibidos los RECURSOS, transferidos por los BENEFICIARIOS DE AREA, procederá inmediatamente a restringir la destinación de los RECURSOS con destino al PROYECTO, hasta tanto le sea acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.----------

Para destinar los RECURSOS al desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de la totalidad de las CONDICIONES establecidas en el presente documento, a más tardar dentro de los SEIS (6) meses siguientes a la firma del presente contrato, prorrogable dicho término por SEIS (6) meses adicionales, si llega a ser necesario. Tan pronto como se acredite documentadamente el cumplimiento de tales CONDICIONES, la FIDUCIARIA procederá a levantar la restricción existente sobre dichos RECURSOS, de tal manera que en la FASE DE CONSTRUCCIÓN se destinen al desarrollo del PROYECTO según las instrucciones de pago que sean impartidas por el GERENTE en el marco del presente contrato.----------

Si el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no acredita la totalidad de las CONDICIONES en el plazo inicial o durante la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción y los BENEFICIARIOS DE ÁREA podrán disponer de los RECURSOS que transfirieron, más los rendimientos si los hubiere, previa deducción de los impuestos, retenciones y comisiones a que haya lugar. Para tal fin, bastará la comunicación que en dicho sentido envíe la FIDUCIARIA a los BENEFICIARIOS DE AREA, y si no comparecen a recibir sus respectivos RECURSOS, la FIDUCIARIA



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit.890930340 27-05-2013 18112Y005IaRCRSY

queda facultada para depositarlos en alguna de las cuentas que el BENEFICIARIO DE ÁREA tenga individual, conjunta o colectivamente abierta en Bancolombia S.A., y en caso de no tener dicha cuenta, la FIDUCIARIA desde ya queda autorizada para abrir una cuenta de inversión en nombre y representación del BENEFICIARIO DE AREA, hasta que éstos comparezcan a recibirlos o solicitarlos.----------

Si el BENEFICIARIO DE AREA desiste de la CESIÓN sin haberse cumplido el plazo previsto para acreditar las CONDICIONES, o en caso de incumplimiento en las consignaciones estipuladas en la CESIONES, la FIDUCIARIA deducirá de los RECURSOS del correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA, a título de pena, y a favor del FIDEICOMISO la suma equivalente al veinte por ciento ( 20%) del total de las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA se obligó a entregar al FIDEICOMISO. Si las sumas descontadas al BENEFICIARIO DE ÁREA y entregadas al FIDEICOMISO no alcanzaren para cubrir el valor total de la sanción atrás citada, el BENEFICIARIO DE ÁREA, según corresponda, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO la diferencia dentro del plazo pactado para el efecto en la CESIÓN, sin que sea responsabilidad de la FIDUCIARIA su cobro. ----------

Los recaudos de los RECURSOS provenientes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA deberán efectuarse, exclusivamente, a través del formato establecido en las oficinas de BANCOLOMBIA S.A, en el cual quedará determinado el nombre e identificación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, según sea el caso.----------

**SEPTIMA.- CONDICIONES PARA EL LEVANTAMIENTO DE LA RESTRICCION EN LA DESTINACION DE RECURSOS AL DESARROLLO DEL PROYECTO.** Serán condiciones para que la FIDUCIARIA levante la restricción en la destinación de los RECURSOS transferidos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA al desarrollo del PROYECTO, con sus respectivos rendimientos, las que se indican a continuación, las cuales deberá acreditar el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ante la FIDUCIARIA, a más tardar dentro de los SEIS (6) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, prorrogable dicho término por SEIS (6) meses adicionales, si llega a ser necesario: ----------

**CONDICIÓN COMERCIAL:** La vinculación de un número de BENEFICIARIOS DE ÁREA a través de la suscripción de la respectiva CESIÓN, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al SESENTA POR CIENTO (60%) del valor



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

del presupuesto de ventas del PROYECTO, esto es SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE ($6.985.860.000,00) de ONCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTE ($11.643.100.000,00). Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, se deberá acreditar que el valor depositado en las cuentas del FIDEICOMISO por cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, corresponde al cinco por ciento (5%) del valor total de cada una de las correspondientes unidades inmobiliarias.----------

**CONDICIÓN TÉCNICA:** El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, y acreditar la constancia de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. Setenta y uno (71) de la ley novecientos sesenta y dos (962) de dos mil cinco (2005), tal como fue modificado por el artículo ciento ochenta y cinco (185) del Decreto cero diecinueve (019) de dos mil doce (2012), así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.----------

**CONDICIÓN FINANCIERA:** Carta de pre aprobación de crédito para financiar el PROYECTO, emitida por la ENTIDAD FINANCIERA, a favor del FIDEICOMISO, la cual deberá ser gestionada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o quién esté último delegue. ----------

**CONDICIÓN LEGAL:** Los INMUEBLES debe estar debidamente transferidos al FIDEICOMISO y deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, en el sentido de que los INMUEBLES no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentran libres de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción. ----------

En el evento en que no se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES en el término, el plazo inicialmente indicado se prorrogará automáticamente por una sola vez por SEIS (6) meses adicionales, transcurridos los cuales sin que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite los RECURSOS, quedarán a



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit.890.930.340 27-05-2013 181137YYY051aRCR

disposición de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. ----------

Las partes dejan expresa constancia que las CONDICIONES han sido establecidas exclusivamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para viabilizar técnica, legal, comercial y financieramente el PROYECTO, por tanto la FIDUCIARIA no ha participado en la determinación de las mismas y su responsabilidad, se limita al recibo de los documentos con los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite el cumplimiento de las CONDICIONES, sin responsabilidad por la autenticidad y veracidad de los mismos. ----------

Una vez cumplidas las CONDICIONES se levanta la restricción a la destinación de los RECURSOS, quedando facultada desde ese mismo momento para permitir su destinación al desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con el visto bueno del INTERVENTOR.----------

**PARÁGRAFO.-** Los BENEFICIARIOS DE ÁREA no ostentan la calidad de Fideicomitentes dentro del presente contrato, ni adquieren obligaciones o derechos distintos a los establecidos en la correspondiente CESIÓN. ----------

CAPITULO IV----------

FASE DE CONSTRUCCION----------

**OCTAVA: FASE DE CONSTRUCCIÓN - DESARROLLO DEL PROYECTO:** Corresponde a la fase en la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, la cual estará vigente desde el momento en que se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES, y se extenderá hasta la transferencia de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS, resultantes del PROYECTO. En esta fase se continuará con la administración de todos los BIENES FIDEICOMITIDOS, los cuales se destinarán al desarrollo del PROYECTO en los términos del presente contrato. Una vez culminado el desarrollo del PROYECTO, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, procederá a la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA o a los FIDEICOMITENTES, de acuerdo con las instrucciones que por escrito imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. ----------

CAPITULO V----------

ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO Y RENDICION DE CUENTAS----------

**NOVENA.- INSTRUCCIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO:** El



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato expresa e irrevocablemente imparte a la FIDUCIARIA las siguientes instrucciones y autorizaciones:----------

**ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:** Los FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y los invierta junto con sus rendimientos en la Cartera Colectiva Abierta FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición de los FIDEICOMITENTES en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com). ----------

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.----------

**TENENCIA Y CUSTODIA DE LOS INMUEBLES:** Los FIDEICOMITENTES instruyen irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO le entregue los INMUEBLES a título de título de comodato precario al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con el contrato que celebrará con el FIDEICOMISO.----------

**PAGOS:** Los PAGOS se realizarán bajo los siguientes parámetros y procedimientos:

a)La FIDUCIARIA realizará los PAGOS que instruya por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con el visto bueno del INTERVENTOR, para lo cual ambos deberán diligenciar la tarjeta de firmas establecida por la FIDUCIARIA.----------

b)La instrucción de PAGO deberá estar acompañada de la factura, cuenta de cobro o soporte que corresponda, con el visto bueno escrito del INTERVENTOR, quien verificará previamente bajo su exclusiva responsabilidad que el PAGO y su destino tenga relación con los fines del presente contrato. A falta de ello la FIDUCIARIA rechazará el PAGO sin que por ello se genere ninguna responsabilidad para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por los FIDEICOMITENTES. ----------

c)La instrucción de PAGO debe recibirse por la FIDUCIARIA con una antelación no



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena S.A. Nit.890.930.340 27/05/2013 10114RCYSYR051aR

menor a tres (3) días hábiles respecto de la fecha en que deba efectuarse el PAGO. Si no se recibe con dicha antelación, la FIDUCIARIA queda exonerada de toda responsabilidad por el PAGO respecto del cual se presentó tal circunstancia. ----------

d)Las instrucciones de PAGO deberán impartirse mediante el formato previamente definido por la FIDUCIARIA y deberá indicar como mínimo lo siguiente: ----------

- Nombre o razón social del destinatario del PAGO
- Número de identificación del destinatario del PAGO
- Concepto y cuantía del PAGO
- Fecha de realización del PAGO

Los PAGOS se realizarán exclusivamente a través de transferencias electrónicas y se emplearán los procedimientos y herramientas establecidos por la FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA efectuará las deducciones fiscales y declaraciones correspondientes cuando a ello haya lugar de conformidad con la normatividad vigente.----------

En el evento que los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO no fueren suficientes para atender los PAGOS, la FIDUCIARIA notificará de este hecho a los FIDEICOMITENTES quienes deberán cubrir la diferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. Si transcurrido esos cinco (5) días hábiles los FIDEICOMITENTES no consignan el faltante, la FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar el correspondiente PAGO, sin que por ello se genere responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado expresa e irrevocablemente por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato. La insuficiencia de RECURSOS no generará ninguna responsabilidad a la FIDUCIARIA, ni le obliga a ejecutar actividad distinta a la prevista en este punto, en consideración a que el FIDEICOMISO no tiene fines de garantía y está sujeto a la existencia de RECURSOS. ----------

1. PRELACION DE PAGOS: Para la realización de PAGOS se tendrá en cuenta la siguiente prelación:

I. Impuestos, tasas y contribuciones fiscales.

II. Comisión Fiduciaria

III. Pagos para atender gastos y/o costos directos o indirectos del PROYECTO.

IV. Créditos con ENTIDAD FINANCIERA

V. Pagos a terceros con cargo a los remanentes que ordene el FIDEICOMITENTE



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

DESARROLLADOR.----------

VI. Los demás pagos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.----------

**TRAMITES PARA EL PROYECTO:** La FIDUCIARIA exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO realizará los siguientes trámites, previa instrucción escrita del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:----------

a) Durante la FASE PREVIA administrar e invertir los RECURSOS que sean transferidos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, entre tanto los mismos se destinan al desarrollo del PROYECTO conforme a lo previsto en el presente contrato.----------

b)Suscribir ante la ENTIDAD FINANCIERA y demás entidades que corresponda los documentos para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO, el cual podrá ser desembolsado al FIDEICOMISO o a quien el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruya por escrito.----------

c) Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le corresponda requeridos para el desarrollo del PROYECTO. ----------

d) Realizar los registros de las mejoras incorporadas a los INMUEBLES en desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con actas de avance de obra e informes de costos por avance de obra que para tal efecto remita el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.----------

e) Suscribir la escritura pública por la cual se establezca o reforme el régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) o las normas que la modifiquen o sustituyan.----------

f)Transferir, una vez terminadas las obras correspondientes al PROYECTO, las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE AREA, al FIDEICOMITENTE o a terceros, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. ----------

g) Realizar la liquidación del presente contrato de fiducia mercantil, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este mismo contrato.----------

**DECIMA: RENDICIÓN DE CUENTAS.** La FIDUCIARIA remitirá a los FIDEICOMITENTES una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral contada a partir de la fecha de celebración del presente contrato y ajustada a lo establecido en la Circular siete (7) de mil novecientos



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit.890.930.340 27-05-2013 10115HaRCYSY2051

noventa y seis (1996) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicho informe se remitirá por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, dentro de los quince (15) días hábiles al corte del respectivo periodo semestral, a la dirección física o electrónica que hubiere sido reportada por los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA. En caso de que se produzca un cambio en la dirección física o electrónica a la cual deba remitirse la rendición de cuentas, los FIDEICOMITENTES deberán informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia, de tal forma que si no se produce dicho aviso, la FIDUCIARIA cumplirá con su obligación de rendir cuentas con el envío de información a la dirección que se encuentre registrada en el respectivo momento en la FIDUCIARIA.----------

Los FIDEICOMITENTES contarán con diez (10) días calendario a partir del día siguiente al envío de la rendición de cuentas para que formule sus observaciones. Transcurrido tal término sin que se reciba pronunciamiento alguno se entenderá que los FIDEICOMITENTES han aceptado en su totalidad el contenido de la rendición de cuentas.----------

**DECIMA PRIMERA: AVALÚOS.** En el caso de inmuebles registrados contablemente como activos fijos o propiedad, planta y equipo, los FIDEICOMITENTES deberán suministrar a la FIDUCIARIA un avalúo de los mismos (i) antes del quince (15) de diciembre del año en que el respectivo inmueble fue catalogado activo fijos o propiedad, planta y equipo, y (ii) al menos cada tres (3) años, durante el término de vigencia del presente contrato, con el fin de cumplir lo dispuesto en el artículo sesenta y cuatro (64) del Decreto dos mil seiscientos cuarenta y nueve (2649) de mil novecientos noventa y tres (1993) o ley aplicable. Si los FIDEICOMITENTES no suministran los avalúos continuarán registrándose los inmuebles con base en el valor histórico de dicho activo en el FIDEICOMISO, sin que dicha circunstancia genere responsabilidad a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO, toda vez que la obligación de suministrar y actualizar los avalúos recae exclusivamente en los FIDEICOMITENTES quienes responderán frente a la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO y ante terceros por el uso del valor registrado de estos inmuebles en el FIDEICOMISO, obligándose los FIDEICOMITENTES a mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier demanda, proceso, requerimiento, reclamación, circunstancia o concepto que pueda generarse por dichos conceptos. Los FIDEICOMITENTES serán quienes



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

bajo su exclusiva responsabilidad y control elijan, coordinen y paguen los avalúos, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO tengan responsabilidad alguna por dichos conceptos.----------

**DECIMA SEGUNDA: INTERVENTORÍA DEL PROYECTO**. Las labores de INTERVENTORÍA del PROYECTO serán adelantadas directamente por el INTERVENTOR que designen EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y contrate EL FIDEICOMISO. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las establecidas en el respectivo contrato, en el cual se incluirán las previstas en el presente contrato y en las normas legales vigentes aplicables a las funciones de interventor. ----------

CAPITULO VI----------

OBLIGACIONES Y DERECHOS----------

**DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** La FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones de conformidad con las instrucciones de los FIDEICOMITENTES en el marco del presente contrato:----------

1. Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Durante la FASE PREVIA restringir la destinación de los RECURSOS entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA y verificar el cumplimiento de las CONDICIONES para proceder de conformidad con lo indicado en el presente contrato. ----------
3. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO ----------
4. Efectuar los PAGOS.----------
5. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, de los FIDEICOMITENTES o de los terceros que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR señale en su instrucción. ----------
6. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato

**DÉCIMA CUARTA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** En virtud del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos: ----------

1. Exigir a los FIDEICOMITENTES APORTANTES la transferencia al FIDEICOMISO de los INMUEBLES mediante el presente instrumento público



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit.8909053440 27-05-2013 10111051aRCRSYSY

libre de embargos, pleitos pendientes, procesos jurídicos, gravámenes y limitaciones al dominio o a su comercialización.

2. Exigir a los FIDEICOMITENTES el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
3. Percibir la comisión fiduciaria pactada en la oportunidad establecida en el presente contrato.
4. Renunciar a la administración del FIDEICOMISO por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
5. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE.** Además de las obligaciones previstas en la Ley, en virtud de este contrato los FIDEICOMITENTES estarán obligados a:----------

1. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

a. Fijar las CONDICIONES en las CESIONES que celebre con cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA atendiendo las previsiones del presente contrato e indicando de manera clara y concreta la UNIDAD INMOBILIARIA sobre la cual recae la cesión y los valores que deberá transferir el BENEFICIARIO DE AREA.

b. Remitir a la FIDUCIARIA las CESIONES con cada uno de los BENEFICIARIOS

c. Acreditar ante la FIDUCIARIA documentadamente y dentro del plazo establecido o su prórroga, el cumplimiento de las CONDICIONES previstas para la FASE PREVIA del PROYECTO. ----------

d. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, la cual debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA enmarcadas dentro de las normas legales que regulan la materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE hará a éste responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a la FIDUCIARIA.----------

e. Cumplir las obligaciones de GERENTE, CONSTRUCTOR y PROMOTOR establecidas en el presente contrato, las cuales asume al actuar en tal condición para el desarrollo del PROYECTO. ----------

f. Asumir la obligación de saneamiento de los INMUEBLES y las UNIDADES INMOBILIARIAS, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

señalados por la ley, frente al FIDEICOMISO y a terceros, así como comparecer a la suscripción de las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS para garantizar dicha obligación y la estabilidad de la obra; lo cual es aceptado irrevocablemente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no comparezca, autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que haga constar en su nombre y en calidad de mandataria, esta estipulación en la respectiva escritura pública de transferencia de los inmuebles. ----------

g. Informar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA que la responsabilidad de la FIDUCIARIA se circunscribe a los aspectos establecidos en el presente contrato y en ningún caso garantiza el resultado del PROYECTO, de manera que los BENEFICIARIOS DE AREA conozcan que la estructuración, ejecución y control del PROYECTO en los órdenes técnico, financiero, legal y comercial es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Así mismo EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará a la FIDUCIARIA y a los BENEFICIARIOS DE A REA cuando existen circunstancias que afecten el normal desarrollo del PROYECTO.----------

h. Dar aviso a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y la posesión quieta y pacífica de los INMUEBLES, y en todo caso, exhibir el presente contrato y del contrato de comodato, para dejar establecido ante la autoridad competente la transferencia de propiedad de que trata el presente contrato y la imposibilidad de perseguir los activos que integran el FIDEICOMISO.---

i. Efectuar las retenciones, declaraciones y pago de tasas, contribuciones o impuestos a que haya lugar en subcontrataciones que realice EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en desarrollo de sus obligaciones de hacer, por conceptos cuyos costos sean imputables al PROYECTO. Esta actividad la realizará EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en condición de mandatario en virtud de mandato sin representación del FIDEICOMISO, el cual acepta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la firma del presente contrato. ----------

j. Cuando el PROYECTO se desarrolle por etapas administradas en centros de costos independientes, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará a la FIDUCIARIA lo siguiente: ----------



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit. 8909339240 27-05-2013 18112YH05IaRCR5Y

- El inicio de la fase constructiva de cada una de las etapas.
- La etapa del PROYECTO y el centro de costos del FIDEICOMISO a los cuales deben ser aplicados los aportes que realicen los FIDEICOMITENTES.
- La etapa del PROYECTO y el centro de costos, a los cuales deben ser aplicados cada uno de los PAGOS que sean solicitados en desarrollo del FIDEICOMISO.
- La etapa del PROYECTO, y el centro de costos, en el cual deben ser registradas en el FIDEICOMISO las diferentes partidas de los informes de costos por avance de obra, que sean presentadas.

K .En virtud del contrato de comodato suscrito con el FIDEICOMISO, ejercer la tenencia real y material de los INMUEBLES y velar por su cuidado y mantenimiento durante todo el tiempo de ejecución del PROYECTO.----------

l. Declarar, liquidar y pagar bajo su exclusiva responsabilidad y con cargo a sus propios recursos dinerarios, el impuesto predial y demás tributos inherentes a los INMUEBLES. ----------

m. Asumir las sanciones, intereses, multas y cualesquiera otros conceptos que puedan llegar a generarse por aspectos fiscales y tributarios de los INMUEBLES y de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y en general, cumplir con las obligaciones sustanciales y formales tributarias inherentes a ellas, por lo cual exime a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de las actividades relacionada con tales deberes y les exonera de responsabilidad por dicho concepto.----------

n.Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que LA FIDUCIARIA le requiera para el cumplimiento de sus gestiones, en especial la exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LAFT. En el evento que EL FIDEICOMITENTE no suministre la información requerida por LA FIDUCIARIA, con la suscripción del presente contrato se faculta a LA FIDUCIARIA para terminar unilateralmente el mismo, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA.-------

o. Desarrollar todas las actividades que permitan a LA FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas las necesarias para la liquidación del presente contrato.----------

p. Pagar la comisión fiduciaria en la forma y términos establecidos en este contrato, así



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.-------

q. Asumir los gastos que se causen por la transferencia de RECURSOS, recaudos y PAGOS establecidos en este contrato, los cuales serán descontados por LA FIDUCIARIA de los RECURSOS. En el evento que los RECURSOS sean insuficientes para atender el pago de estos conceptos, EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato se obliga a entregar los RECURSOS necesarios para tal fin, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera.

r. Suministrar a LA FIDUCIARIA los RECURSOS necesarios para la defensa y protección los BIENES FIDEICOMITIDOS, así como los necesarios para la defensa de los mismos e impartir las instrucciones necesarias para el adelanto de las correspondientes acciones.----------

s. Al momento de liquidación del presente contrato, asumir todos aquellos pasivos o cuentas por cobrar que se hayan incorporado en la información económica del FIDEICOMISO, que no pudiesen ser cancelados con cargo a los RECURSOS existentes en el mismo. ----------

t. Suministrar a LA FIDUCIARIA toda la información relacionada con el tercero que sea destinatario de pagos o trasferencias, a efectos de que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN los reportes de información en medios magnéticos. Para tal fin, EL FIDEICOMITENTE deberá suministrar como mínimo la siguiente información: ----------

Nombre o razón social completos del tercero----------

Número de identificación del tercero----------

Dirección y Ciudad del tercero----------

u. Desarrollar todas las actividades que permitan a LA FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación del presente contrato.----------

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES a transferir al FIDEICOMISO los INMUEBLES mediante el presente instrumento público libre de embargos, pleitos pendientes, procesos jurídicos, gravámenes y limitaciones al dominio o a su comercialización.----------

**DÉCIMA SEXTA: OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR.** Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del CONSTRUCTOR como mínimo las siguientes, las



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena s.a. Nit.8909053940 27-05-2013 18113Y5YI05IaRCR

cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como una obligación de hacer: ----------

1. Realizar sobre los INMUEBLES todas las obras necesarias para el desarrollo del PROYECTO hasta su finalización.
2. Tramitar la licencia de construcción y urbanismo del PROYECTO.
3. Realizar personalmente o a través de los contratistas o subcontratistas que contrate, la consecución de los documentos técnicos necesarios para desarrollar el PROYECTO.
4. Entregar el PROYECTO debidamente terminado cumpliendo todas las exigencias técnicas y de calidad y dentro de los plazos estipulados en el presente contrato.
5. Contratar bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad los suministros, la mano de obra y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al PROYECTO.
6. Definir el programa detallado de suministro de equipos, mano de obra y materiales, así como los rendimientos semanales, con la intensidad necesaria para cumplir los plazos.
7. Coordinar y controlar el avance armónico de los trabajos para que no exista interferencia entre los contratistas.
8. Supervisar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial, con el fin de que no se presenten accidentes demoras ni pérdidas por ésta causa.
9. Vigilar el pago oportuno de todas las prestaciones sociales tanto del personal empleado en su calidad de constructor como de los empleados de los contratistas y subcontratistas cuyos servicios sean adquiridos por el



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

FIDEICOMITENTE en su calidad de CONSTRUCTOR.

10. Efectuar la entrega material definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE AREA.
11. Efectuar la entrega de las zonas comunes a la copropiedad que se constituya en virtud del PROYECTO, así como garantizar la atención de reclamaciones e inquietudes posteriores a las transferencias tanto a los BENEFICIARIOS DE AREA como a la copropiedad del PROYECTO.

**DÉCIMA SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL GERENTE DEL PROYECTO**. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del GERENTE del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones las cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como una obligación de hacer:

1. Impartir por escrito a la FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para la realización de los PAGOS.
2. De conformidad con las normas legales vigentes, radicar los documentos necesarios ante las autoridades administrativas competentes para anunciar y desarrollar las actividades de cesiòn de derechos de beneficio a BENEFICIARIOS DE AREA respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.
3. Tramitar directamente ante la ENTIDAD FINANCIERA el otorgamiento del CRÉDITO e impartir las instrucciones necesarias para que la FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO suscriba los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO.
4. Definir la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal y remitirla a la FIDUCIARIA para su revisión, así como comparecer a la suscripción de la respectiva escritura pública y gestionar su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena s.a. Nit:8909935340 27-05-2013 10114RCYSYD051aR

5. Elaborar el modelo de minuta de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS que deberá suscribir el FIDEICOMISO previamente aprobado por la FIDUCIARIA.
6. Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre los INMUEBLES y sobre cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, cuando así se requiera.
7. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera dentro de las cuales se incluyen las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre jurídico que deban adelantarse contra los BENEFICIARIOS DE AREA.
8. Realizar la entrega de las zonas de cesión en cumplimiento de la reglamentación urbanística.
9. Tomar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, pólizas que amparen el buen manejo de anticipos, todo riesgo en construcción, garantía de pago de salarios y prestaciones sociales y de responsabilidad civil extracontractual, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106 NIT. 830.054.539-0, en las siguientes condiciones:

a. Póliza de garantía de manejo y buena inversión del anticipo: Por una cuantía igual al cien por ciento (100%) del valor del anticipo o pago anticipado que se reciba en dinero o especie. Esta estará vigente por el tiempo de duración de la construcción.
b. Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado será el que establezca el FIDEICOMITENTE, ó la entidad financiera que otorgue el CRÉDITO si fuere el caso, para el desarrollo del PROYECTO.
c. Póliza de garantía de pago de salarios y prestaciones sociales: Que ampare las obligaciones que se adquieran con los empleados que se contraten para las labores propias de construcción, cuyo valor no podrá ser inferior al 5% del valor total de mano de obra señalada en el



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

presupuesto de obra, con una vigencia igual a la duración de la obra y tres (3) años más.

d. Póliza de responsabilidad civil extracontractual: Por una cuantía equivalente al 10% del valor total de los costos directos de la obra desarrollada y con una vigencia de la duración de la obra y tres (3) meses más, la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción.

Cuando las garantías se vean afectadas con ocasión de la ocurrencia de siniestros, las mismas deberán reponerse con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, siendo obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA efectúe tal pago, reembolsar tales recursos al FIDEICOMISO.----------

**DÉCIMA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL PROMOTOR**. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del PROMOTOR del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones, las cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como una obligación de hacer.----------

1. Definir, implementar y realizar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, la política de mercadeo, promoción y comercialización del PROYECTO, así como todas las gestiones y actividades de promoción del mismo.
2. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, la cual en caso de ser autorizada debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán dentro de las normas que regulan la materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR lo hará responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a la FIDUCIARIA
3. Coordinar la vinculación de los BENEFICIARIOS DE AREA, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros interesados en



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit.890.900.540 27-05-2013 10115RaZCY5Y9051

vincularse al PROYECTO, deberán efectuarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria abierta a nombre del FIDEICOMISO para tales efectos.

4. Cumplir las funciones a su cargo derivadas del Convenio SARLAFT que suscriba con la FIDUCIARIA para las actividades de vinculación de los terceros al PROYECTO.

**DÉCIMA NOVENA: DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.** Corresponden a los consagrados en el artículo mil doscientos treinta y seis (1236) del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el presente contrato ya que el mismo es irrevocable.----------

En razón a que los FIDEICOMITENTES son igualmente BENEFICIARIOS del presente contrato, a los mismos les corresponden en tal calidad los derechos consagrados en el artículo mil doscientos treinta y cinco (1235) del Código de Comercio.----------

CAPITULO VII----------

DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES----------

**VIGESIMA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.** La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los PAGOS a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios. ----------

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO o por los FIDEICOMITENTES, ni responden por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICOMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguiente aspectos o actividades: ----------

- La aprobación o ejecución del presupuesto de obra, la verificación del flujo de caja o del nivel de ventas del PROYECTO, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en los INMUEBLES, los plazos de entrega, la determinación del costo o precio de venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la determinación de los puntos de equilibrio establecido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la fase de preventas o cesiones del PROYECTO. El FIDEICOMISO no será garantía ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deba pagar el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de dichos actos.
- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con los BENEFICIARIOS DE AREA en las cesiones, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otro orden relacionada con el PROYECTO o las UNIDADES INMOBILIARIAS, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la FIDUCIARIA y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el PROYECTO, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- Las funciones u obligaciones de quienes ostentan la calidad de constructor, promotor, comercializador, gerente o interventor del PROYECTO, calidades que la FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia las ostenta ni ostentará.
- Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, motivo por el cual, con la suscripción del presente



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit.830.095.213-0 27-05-2013 10111051aRC25YCY

contrato EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a atender, responder y mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud. la FIDUCIARIA estará facultada para llamar en garantía a los FIDEICOMITENTES, en el evento en que ella lo requiera.

- Por el éxito o fracaso del PROYECTO o frente a las controversias originadas por la estabilidad de la obra dado que legal y contractualmente, tales resultados y actividades no competen a la FIDUCIARIA.

**VIGESIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES:** Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES previstas en otras cláusulas del presente contrato, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declaran, reconocen y aceptan irrevocablemente lo siguiente: La tenencia de los INMUEBLES, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o áreas comunes del PROYECTO en ningún momento o circunstancia estará radicada en la FIDUCIARIA o en el FIDEICOMISO, sino exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud del contrato de comodato que se obliga a suscribir con el FIDEICOMISO. ----------

Por tal razón, exclusivamente El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responderá por los perjuicios derivados de daños, merma, deterioro, ruina destinación diferente o ilegal descuido en la custodia o del mal uso de los INMUEBLES o las UNIDADES INMOBILIARIAS o áreas comunes del PROYECTO, y por el pago de todos los conceptos inherentes a la administración, custodia y cuidado de dichos activos, tales como cuotas de administración, servicios públicos, vigilancia, tasas y contribuciones generadas por los mismos. En consecuencia, los FIDEICOMITENTES exoneran a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier responsabilidad frente a tales conceptos. ----------

1. En la enajenación de los INMUEBLES, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o de las áreas comunes del PROYECTO, según corresponda, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO se encuentra limitada a la transferencia jurídica de los mismos.
2. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será responsable frente a la



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

FIDUCIARIA, las autoridades competentes, la comunidad y terceros en general por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesen de las áreas comunes del PROYECTO, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa.

3. Como el objeto del presente contrato consiste exclusivamente en mantener la titularidad de los INMUEBLES, la administración de los RECURSOS y la atención de los PAGOS, expresa e irrevocablemente se exime a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad relacionada con el PROYECTO, toda vez que su desarrollo y la ejecución en todos los aspectos técnicos, administrativos, financieros, jurídicos, tributarios, comerciales y de cualquier otra índole, son de responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
4. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por la mora en la realización de los PAGOS cuando la misma sea imputable a los FIDEICOMITENTES o al destinatario del correspondiente PAGO.
5. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único responsable de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el PROYECTO.

**VIGESIMA SEGUNDA: DECLARACION DEL FIDEICOMITENTE SOBRE SUS ACTIVOS.** Los FIDEICOMITENTES declaran que los activos de que disponen en el momento de la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, aparte de los que conforman el FIDEICOMISO, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas para con sus acreedores con anterioridad a la fecha de la celebración del presente documento. Así mismo, manifiesta que con la celebración del contrato de fiducia mercantil no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto que como se dijo, posee otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos y, asegura además que la celebración del presente contrato de fiducia mercantil no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores, y sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se compromete a responder civilmente por las



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit.890903340 27-05-2013 18112Y005IaRC25Y

consecuencias de la inexactitud en las declaraciones contenidas en esta cláusula.

CAPITULO VIII----------

GASTOS Y COMISION FIDUCIARIA----------

**VIGÉSIMA TERCERA.- COMISIÓN FIDUCIARIA:** La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMISO:----------

1. Por concepto de la estructuración y montaje del FIDEICOMISO, una suma fija que se causará con la firma del presente contrato y será pagada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA remita la respectiva factura equivalente a TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000) más el IVA correspondiente. ——————————
2. Por la administración del FIDEICOMISO, desde la fecha de suscripción del presente contrato, y hasta la fecha de terminación de la FASE PREVIA, la FIDUCIARIA cobrará una comisión fija mensual equivalente a UN (1) SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE por cada etapa del PROYECTO que se encuentre con BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al mismo. Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.——————————
3. Por la administración del FIDEICOMISO durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y hasta la fecha de transferencia de la última unidad del PROYECTO, se cobrará una comisión fija mensual equivalente a CUATRO PUNTO SESENTA Y CINCO (4.65) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.——————————
4. Por la administración del FIDEICOMISO, desde la fecha de transferencia de la última UNIDAD INMOBILIARIA del FIDEICOMISO hasta el día de su terminación y liquidación final, una suma mensual fija e ininterrumpida equivalente a DOS PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2.5 SMMLV). Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación. ——————

Esta comisión, cubre hasta CINCO (5) PAGOS mensuales durante la vigencia del contrato. En el evento en el que el número de PAGOS supere la cifra anteriormente



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

mencionada en un determinado mes, cada PAGO adicional tendrá un costo de VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE. ($29.950) más IVA, el cual se ajustará cada año de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.----------

5. Por la inversión de los RECURSOS en la Cartera Colectiva abierta sin pacto de permanencia FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión estipulada en el Reglamento de la misma ----------

El cobro de la comisión fiduciaria tendrá en cuenta las siguientes condiciones especiales: ----------

- La comisión fiduciaria será descontada directamente de los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO y en caso de no existir RECURSOS suficientes en el mismo para tal fin, los FIDEICOMITENTES estarán obligados a efectuar el pago de la comisión suministrando los RECURSOS respectivos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera por escrito. ----------
- En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.----------
- Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes. Así mismo, en el evento que los FIDEICOMITENTES requieran modificar la estructura inicial del presente contrato, previa a la elaboración del correspondiente otrosí se pactará entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA la respectiva comisión por tal concepto.----------
- En el evento en que los FIDEICOMITENTES no efectúen el pago de la comisión por concepto de estructuración dentro del plazo establecido en el numeral uno (1.) de la presente cláusula, la FIDUCIARIA procederá a descontar el valor de tal comisión de los RECURSOS administrados. ----------

**VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS:** La totalidad de los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, así como los gastos que genere la suscripción del presente documento serán por cuenta exclusiva del FIDEICOMISO y se cancelarán



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit. 830.055.340 27-05-2013 10113YSYY051aRC2

con cargo exclusivo a los RECURSOS. ----------

En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- La comisión fiduciaria prevista en el presente contrato.
- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la respectiva entidad financiera, incluyendo los costos de la cuenta de manejo referenciado que se abra a nombre del FIDEICOMISO.
- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del presente contrato.
- Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) que se genere en cada uno de los PAGOS realizados en desarrollo del FIDEICOMISO.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO.
- Los gastos de liquidación del presente contrato fiduciario.
- Los costos de viaje o traslado de funcionarios de la FIDUCIARIA, que sean necesarios para atender asuntos propios del FIDEICOMISO, previa autorización del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- Los honorarios del Revisor Fiscal que se requiera para el dictamen de los Estados Financieros del FIDEICOMISO, con destino a los FIDEICOMITENTES, a la Superintendencia Financiera de Colombia u otra autoridad competente, cuando cualquiera de aquellos lo requieran.

En el evento que no existan RECURSOS para este propósito, la FIDUCIARIA los solicitará al FIDEICOMITENTE quienes se obligan a suministrar dichos RECURSOS a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. En el evento que el FIDEICOMITENTE no aporte los RECURSOS requeridos para este efecto, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar las actividades para las cuales dichos RECURSOS fueron solicitados, sin que se genere responsabilidad alguna en cabeza de la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

En el evento que los FIDEICOMITENTES no cumplan con su obligación de atender



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, el presente contrato se podrá dar por terminado en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA, lo cual es aceptado expresamente por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.----------

CAPITULO VII----------

DISPOSICIONES FINALES ----------

**VIGÉSIMA QUINTA: DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO.** La duración del presente contrato de fiducia mercantil estará sujeta a la realización de las actividades necesarias para la completa ejecución del PROYECTO o al acaecimiento de una de las causales de terminación previstas en el presente contrato o en la ley.----------

El presente contrato es de carácter IRREVOCABLE, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse, total o parcialmente, de manera unilateral por los FIDEICOMITENTES.----------

**VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN.** Los FIDEICOMITENTES podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, previa autorización escrita de la FIDUCIARIA y de todos los FIDEICOMITENTES. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA, informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA en la que conste que ha aceptado la cesión y que ha tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la FIDUCIARIA acepte la misma.----------

**PARÁGRAFO:** A pesar de lo anterior, es claro para las partes que una vez el presente instrumento público se encuentre inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a los INMUEBLES, la posición contractual de fideicomitente que tiene el FIDEICOMITENTE APORTANTES en este contrato, incluidos los derechos fiduciarios correlativos a la misma, se radicarán automática y exclusivamente en cabeza de los FIDEICOMITENTES en partes iguales.----------

**VIGÉSIMA SEPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Además



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena s.a. Nit. 8909053340 27-05-2013 10114ZCY5YR05IaR

de las causales de terminación previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, el presente contrato terminará:----------

1. Por la terminación del PROYECTO y la transferencia de la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, de los FIDEICOMITENTES o de los terceros que instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por escrito.----------
2. Por no ajustarse los FIDEICOMITENTES a la verdad en el suministro de la información requerida por la FIDUCIARIA para el desarrollo de este contrato, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
3. Por no aportar los FIDEICOMITENTES los RECURSOS necesarios para la atención de los gastos del FIDEICOMISO.----------

**PARÁGRAFO:** La FIDUCIARIA podrá unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que a juicio de ésta impidan o no le permitan desarrollar la gestión encomendada o cuando los FIDEICOMITENTES se nieguen a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual o cuando los FIDEICOMITENTES no cumplan con su obligación de atender oportunamente los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO. En este evento la FIDUCIARIA mediante comunicación dirigida a la última dirección registrada, le comunicará a los FIDEICOMITENTES su voluntad, lo cual es aceptado expresamente por éste. Cumplido lo anterior, se procederá a la liquidación del contrato conforme lo dispone la cláusula siguiente. ----------

**VIGÉSIMA OCTAVA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.** Acaecida la terminación del contrato perderán vigencia el objeto y las instrucciones previstas en el mismo, y la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos que directa o indirectamente se relacionen con la liquidación del FIDEICOMISO, según se precisa a continuación:----------

1.La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan pagos pendientes de realizar y que se hayan atendido con cargo a los RECURSOS todos los pasivos que se encuentren a cargo del FIDEICOMISO. En el evento que existan pagos pendientes o pasivos por atender, la FIDUCIARIA procederá a realizarlos hasta la concurrencia de los



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

RECURSOS. En caso de insuficiencia de RECURSOS para la realización de los PAGOS o la atención de los pasivos existentes, éstos serán asumidos por los FIDEICOMITENTES con cargo a sus propios recursos, exonerando a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad por este concepto. Con la suscripción del presente contrato, los FIDEICOMITENTES otorgan un mandato representativo a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación manifieste la voluntad de los FIDEICOMITENTES de asumir dichos pasivos en el informe final del FIDEICOMISO, mandato que es aceptado por la FIDUCIARIA con la suscripción del presente contrato. Una vez suscrito dicho documento, la totalidad de pasivos estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES, de tal forma que en dicho momento los mismos serán cancelados de los registros económicos del FIDEICOMISO, lo cual es aceptado e instruido por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato. --------

2.Cumplido lo anterior, se restituirá a los FIDEICOMITENTES o a la(s) persona(s) que estos indiquen por escrito, los INMUEBLES, en el evento de no haberse restituido previamente, y los RECURSOS junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello, conforme con lo establecido en el presente contrato y siguiendo las instrucciones que para el efecto sean impartidas por escrito por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, una vez efectuadas las deducciones a que haya lugar. ----------

3.En caso de existir a activos diferentes a recursos monetarios, y que los FIDEICOMITENTES no concurran a recibir los mismos, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato, otorgan a la FIDUCIARIA un mandato representativo para que suscriba en su representación los documentos a que haya lugar para la restitución de los activos, así como para adelantar los procesos de registro a que haya lugar, de acuerdo con la naturaleza del bien fideicomitido. En el evento que se trate de bienes inmuebles, los FIDEICOMITENTES expresamente facultan a la FIDUCIARIA para que en el formato que entregan los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA, en el cual igualmente se contiene el mandato conferido a través de este contrato, esta última diligencie los datos de identificación de los inmuebles a ser restituidos, dentro de los cuales están la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, documento que hará parte integral del mandato que se otorga en el



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit.8909903340 27-05-2013 10115RaZCY5Y2051

presente numeral. ----------

Todos los gastos en que se incurra en este proceso serán por cuenta de los FIDEICOMITENTES, quienes autorizan para que los mismos sean pagados con cargo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO. En caso que no existan RECURSOS para el efecto en el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA se los solicitará a los FIDEICOMITENTES, quienes se obligan a suministrarlos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA le remita tal solicitud. Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato instruyen expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que tome de los dineros que les correspondan directamente a los FIDEICOMITENTES en otros negocios fiduciarios o fondos de inversión que sean administrados por la FIDUCIARIA, con el fin de atender todos los gastos que se generen dentro del proceso de restitución de los bienes fideicomitidos, según lo previsto en la presente cláusula.----------

4.En caso de existir RECURSOS remanentes luego de realizar los PAGOS y que los FIDEICOMITENTES no concurran a recibir los mismos, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda a los FIDEICOMITENTES, y de la cual la FIDUCIARIA tenga conocimiento sobre su existencia; o la FIDUCIARIA abrirá en nombre de los FIDEICOMITENTES una cuenta de inversión en la Cartera Colectiva Abierta FIDUCUENTA, en virtud del mandato representativo que para el efecto otorgan los FIDEICOMITENTES y acepta la FIDUCIARIA, ambos con la suscripción del presente contrato, a la cual la FIDUCIARIA trasladará los RECURSOS junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello, todo lo cual es aceptado por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato. ----------

Surtidos los trámites antes mencionados, la FIDUCIARIA remitirá a los FIDEICOMITENTES por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, una comunicación final en la cual informará a los FIDEICOMITENTES la situación del FIDEICOMISO y que en ejecución de las instrucciones dadas por los FIDEICOMITENTES en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del FIDEICOMISO.----------

**VIGÉSIMA NOVENA: CONFLICTOS DE INTERES.** En los términos del inciso cuarto



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

del numeral 7 del Capítulo Cuarto del Título IV de la Circular Básica Jurídica, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación toda vez que en la ejecución del presente contrato no actuará en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de reglas que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la FIDUCIARIA en el desarrollo del contrato, reglas que son conocidas y aceptadas por los FIDEICOMITENTES con la suscripción de este documento.----------

**TRIGESIMA: MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.** Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.----------

Dado que los FIDEICOMITENTES declaran que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO con base en los estudios que realizó y que bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del mismo, exime a la FIDUCIARIA de construir un sistema de administración de riesgo de liquidez para el presente contrato fiduciario, y se obliga a responder por cualquier situación derivada o asociada con tal concepto y por todos los efectos que pueda llegar a ocasionarse. ----------

**TRIGESIMA PRIMERA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES.** Los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a los FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.----------

- LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:----------

Dirección: Carrera 21 No. 108-59 Apto 301 ----------

*Liliana 3757/13*



Cadena S.A. NIT 8909059340 27-05-2013 18111051eAC25Y5Y

Correo Electrónico: sulamita@gmail.com

Dirección: Carrera 13 A No. 127 A -29

Correo Electrónico: No tiene

Dirección: Carrera 13 A No. 127 A -29

Correo Electrónico: No tiene

- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

Dirección: Calle 101 No. 16-50 Apto 206 de la Ciudad de Bogotá

Correo Electrónico: indivadesign@gmail.com

- **LA FIDUCIARIA:**

Calle 31 No. 6-39 Piso 19 de la Ciudad de Bogotá D.C.

alegalea@bancolombia.com.co

Si los FIDEICOMITENTES cambiaren cualquiera de las direcciones antes señaladas, avisará por escrito tal circunstancia a la FIDUCIARIA, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas.

En el evento en que no fuere posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley."----------

**TRIGESIMA SEGUNDA: ANEXOS DEL CONTRATO.** Constituyen anexos del contrato los siguientes documentos:----------

1. Certificados de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA y de los FIDEICOMITENTES.----------
2. Copia del Certificado de Tradición y Libertad de los INMUEBLES.
3. Los demás previstos en el presente contrato.

**TRIGÉSIMA TERCERA: VALOR DEL CONTRATO PARA EFECTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.** Para efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro, así como para la liquidación del impuesto de registro, comedidamente las partes contratantes solicitan al Señor Notario Cuarenta y Uno (41) del Círculo Notarial de Bogotá y al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona

Norte, tener en cuenta los siguientes conceptos y valores:----------

1. DERECHOS NOTARIALES: De conformidad con lo previsto en el Artículo 19 del Decreto 188 de 2013, "*En las escrituras públicas contentivas del negocio jurídico de fiducia mercantil y que impliquen transferencias de bienes, se tendrá como acto con cuantía y se cobrará de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 2° de este decreto.*----------

*Parágrafo 1. La cuantía del acto será la correspondiente al valor de los bienes transferidos. En caso de no expresarse dicho valor, se tomará en cuenta el avalúo catastral o el autoavalúo.*"----------

Teniendo en cuenta lo anterior, el referente económico que debe tomarse para la liquidación de los derechos notariales generados por celebración del presente contrato fiduciario de administración, corresponde al valor del avalúo catastral de los INMUEBLES identificados con los números de matrículas inmobiliarias números cinco cero N – ocho siete cinco cuatro cero (50N-87540) y cinco cero N – ocho siete cinco cuatro uno (50N-87541) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, correspondiente al año gravable 2013, los cuales ascienden a la suma de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE ($1.833.844.000.oo).----------

2. DERECHOS DE REGISTRO: De conformidad con lo previsto en el literal b del artículo primero de la Resolución 126 de 2013 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, "en los actos o negocios jurídicos que por su naturaleza tienen cuantía, se aplicará la tarifa del cinco por mil (5 x 1000); (...). *Cuando la cuantía del acto consignada en el documento a registrar fuere inferior al avalúo catastral o al autoavalúo, los derechos registrales se liquidaran con base en estos últimos, según el caso*".----------

Teniendo en cuenta lo anterior, el referente económico que debe tomarse para la liquidación de los derechos de registro generados por la inscripción del presente contrato fiduciario de administración, corresponde al valor del avalúo catastral de los INMUEBLES identificados con los números de matrículas inmobiliarias números cinco cero N – ocho siete cinco cuatro cero (50N-87540) y cinco cero N – ocho siete cinco cuatro uno (50N-87541) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, correspondiente al año gravable 2013, los cuales ascienden a la suma



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena s.a. Nit. 830095340 27-05-2013 10112YHG51aRC25Y

de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE ($1.833.844.000.oo).----------

3. IMPUESTO DE REGISTRO: De conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 650 de 1996, para efectos de la liquidación del impuesto de registro generado por la inscripción de contratos de fiducia mercantil sobre bienes inmuebles, se toma como base de liquidación el valor total de la remuneración o comisión pactada.----------

Teniendo en cuenta lo anterior, el referente económico que debe tomarse para la liquidación del impuesto de registro correspondiente, según lo previsto en el inciso segundo del artículo siete (7) del Decreto seiscientos cincuenta (650) de mil novecientos noventa y seis (1996), es el total de la comisión fiduciaria prevista en el presente contrato proyectada a VEINTICUATRO (24) meses, por lo que el valor total de la comisión fiduciaria pactada para ese periodo asciende a la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($57.823.500,oo).----------

**TRIGÉSIMA CUARTA: PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACION.** Para su perfeccionamiento y legalización el presente contrato requiere de la firma de las partes contratantes.----------

DECLARACIÓN SOBRE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN.---------

Compareció nuevamente mediante esta misma minuta escrita la parte que transfiere el derecho de dominio, quien hizo las siguientes declaraciones bajo la gravedad del juramento respecto del inmueble objeto de la presente escritura pública: 1) Que ha cumplido con todas las obligaciones de declarar y pagar los tributos y contribuciones por concepto de impuestos prediales y valorizaciones sobre el inmueble objeto de la presente transferencia; 2) Que el inmueble se encuentra al día y totalmente a paz y salvo por dichos conceptos; 3) Que por lo tanto no existen obligaciones pendientes, en mora o actualmente exigibles, tampoco tiene pleitos pendientes en la jurisdicción coactiva; 4) Que no obstante lo anterior, se obliga a salir al saneamiento del bien transferido por cualquiera de los mencionados conceptos; 5) Que exime al notario de toda responsabilidad o solidaridad en el pago de los mencionados impuestos y contribuciones.----------

**CLAÚSULA DE RETENCIÓN EN LA FUENTE:** Atendiendo a la destinación del



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

inmueble por parte de la enajenante, la fecha de adquisición y demás presupuesto legales, el Notario le da el tratamiento correspondiente. (Art. 399 del Decreto 624 de 1.989).----------

**CONSTANCIA LEY 675 DE 2001. (sin administración, ni paz y salvo. Para bifamiliar o similar**): El Notario en cumplimiento con lo establecido por el artículo veintinueve (29) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001), deja constancia expresa de lo siguiente: **1.** Que se le(s) dió a conocer el contenido del artículo veintinueve (29) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) a los comparecientes. **2.** Que se les exigió la presentación del paz y salvo de las contribuciones de expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. **3.** Que no obstante la exigencia del Notario en cuanto a la presentación del paz y salvo, esté no fue entregado para su protocolización. **4.** La parte Vendedora manifestó bajo juramento que la copropiedad objeto de enajenación **no tiene administración,** ni causa ningún tipo de expensas comunes y por lo tanto, no se adeuda suma alguna por dicho concepto. **5.** Que de conformidad a las anteriores manifestaciones; teniendo en cuenta que no se presentó para su protocolización el paz y salvo, y que las partes insisten en que se permita el otorgamiento de la presente escritura bajo su entera responsabilidad, el Notario **ADVIRTIÓ AL (LA) (LOS) NUEVO(A)(S) PROPIETARIO(A)(S) QUE ES(SON) SOLIDARIO(A)(S) CON TODAS LAS DEUDAS QUE EXISTAN A FAVOR DE LA COPROPIEDAD.**----------

CONSTANCIA RELACIONADA CON LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (Ley 258/96 Art.6 - Resol.5338/99 (Super Notariado) Lit "i" Art.6).- Para los efectos contemplados en la Ley doscientos cincuenta y ocho (258) del diecisiete (17) de enero de mil novecientos noventa y seis (1996), ----------

Compareció mediante ésta misma minuta escrita quienes dijeron ser **SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER, CARLOS ROOSEMBERT MENESES PINZON y ESTHER MARIA REINA DE MENESES ,** de condiciones civiles anotadas, obrando en condición de **FIDEICOMITENTES APORTANTES** y por tanto **TRADENTES** de los inmuebles objeto del presente documento, quienes al ser indagados por el Notario le manifestaron bajo la gravedad del juramento ,



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Cadena S.A. Nit.890930340 27-05-2013 10113YSY1051aRC2

que los inmuebles no se encuentran afectados a vivienda familiar. ----------
Sin indagacion a afectacion a vivienda familiar a la parte aquiriente por tratarse de persona Juridica.----------
LOS COMPARECIENTES dejaron expresa constancia que sus declaraciones emitidas mediante esta minuta escrita y aprobadas por ellos comprenden absolutamente el texto extendido en todas las hojas de papel notarial desde la primera página y hoja de este instrumento público.--- ----------
(Hasta aquí la transcripción de la minuta escrita presentada por los Comparecientes. Se deja constancia que todo aquello que conste por escrito extendido en papel notarial, está elevado a escritura pública conforme a la minuta escrita presentada por los Comparecientes.----------
EL SUSCRITO NOTARIO en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo doce (12) del Decreto veintiuno cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1983) y en virtud de que **FELIPE GONZALEZ PAEZ**, quien obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIAS.A.**, tiene registrada su firma en ésta Notaría AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por la precitada persona fuera del recinto notarial en la oficina de la entidad que representa. Igualmente, el Notario ACEPTA, que se otorgue la presente Escritura Pública en diferentes momentos de conformidad a los Artículos nueve (9) y diez (10) del Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1.983).------
----------ADVERTENCIAS----------
El Notario advirtió a los comparecientes lo siguiente: 1) Que las declaraciones emitidas por, ellos deben obedecer a la verdad; 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales; 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este documento; 4) Que igualmente deja expresa constancia que esta escritura pública perfecciona el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, pero no el modo de adquisición, razón por la cual es indispensable inscribirla en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a la mayor brevedad posible y en todo caso dentro del término legal; 5) El Notario advierte a los comparecientes el contenido de la ley doscientos cincuenta y ocho [258] de enero diecisiete [17] de mil novecientos noventa y seis [1996]; sobre los deberes que esta impone y la nulidad absoluta que su inobservancia genera en los



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

actos jurídicos que la desconozcan; 6) Sobre el contenido de lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley mil cuatrocientos treinta (1430) de dos mil diez (2010).

---

---------- OTORGAMIENTO----------

El precedente documento fue leído totalmente en forma legal por los comparecientes quienes previa revisión minuciosa manifestaron: Que no obstante las advertencias anteriores INSISTEN EXPRESAMENTE en el otorgamiento y autorización de esta escritura pública; Que imparten sin objeción alguna su aprobación al verificar que NO HAY NINGÚN ERROR y por encontrarse que se expresan sus voluntades de manera fidedigna en estas declaraciones y; Que son conscientes de las responsabilidades de cualquiera naturaleza que recae sobre ellos, y en especial las de carácter civil y penal en caso de violación de la ley las normas en general.---------

----------AUTORIZACIÓN----------

---

El Notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron los comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública, dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a los comparecientes sobre las relaciones que el presente contrato genera para los otorgantes principalmente recalcando sobre la importancia de inscribirlo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro del término legal toda vez que allí es donde se hace la entrega jurídica o tradición del inmueble, Fiducia Mercantil Irrevocable.----------

LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE EXTENDIÓ EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS Aa007002113, Aa007002114, Aa007002015, Aa007002116, Aa007002117, Aa007002118, Aa007002118, Aa00702118, Aa007002119, Aa007002120, Aa007002121, Aa007002122, Aa007002123, Aa007002124, Aa007002124, Aa007002126, Aa007002127, Aa007002128, Aa007002129, Aa007002130 Aa007002131, Aa007002132, Aa007002133, Aa007002134, Aa007002135, Aa007002136, Aa007002137, Aa007002138, Aa007002139, Aa005692744, Aa005692745 , Aa007002140

---

*Liliana 3757/13*

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena s.a. Nit. 860.533.336 27/05/2013 181142CYSYD051aR

EN CONSTANCIA SE FIRMA COMO APARECE EN LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NÚMERO: Aa005692744, Aa005692745 DERECHOS NOTARIALES $ 5.516.934.oo SEGÚN DECRETO NÚMERO 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2013 Y RESOLUCIÓN 1168 DEL 08 DE FEBRERO DE 2013 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, RECAUDO PARA LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO $ 22.100.oo Y PARA EL FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO $ 22.100.oo----------

PROTOCOLIZACIONES SOLICITADAS.----------

Los comparecientes han solicitado a la Notaría la protocolización de los siguientes documentos:----------

*FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DE IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES. ----

*CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.----------

*CERTIFICADO DE LA SUPERFINANCIERA DE COLOMBIA DE ACCIÓN FIDUCIARIA----------

*CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE INDIVA DESIGN S.A.S.----------

*ESTADO JURIDICO DEL INMUEBLE 50N-87541 DE FECHA 26/12/2013.----------

CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO DE PREDIAL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 87541 REFERENCIA CATASTRAL AAA0106ZBXS CÉDULA CATASTRAL UQ U 106 T 23 6 1 No CONSULTA 2013-521817----------

*FORMULARIO PARA LA DECLARACION SUGUERIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2013 FORMULARIO 2013201014005609766 CHIP AAA0106ZBXS MATRICULA INMOBILIARIA 87541 CEDULA CATASTRAL UQ U 106 T23 6 1 NRO DE STIKER 02981301393223 ENTIDAD RECAUDADORA BANCO POPULAR RECIBIDO CON PAGO.----------

* CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL PIN DE SEGURIDAD vNbAABPNSF7M7N DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 23 106 11 AP MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N87541 CÉDULA CATASTRAL UQ U 106 T 23 6 1 CHIP AAA0106ZBXS FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/13 FECHA DE VENCIMIENTO 25/01/14 A LA FECHA EL PREDIO NO REPORTA OBLIGACIONES PENDIENTES POR CONCPETO DE CONSTRIBUCION DE VALORIZACION CON EL IDU



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

CONSECUTIVO 729877----------

*CONSULTA VALIDEZ CERTIFICADO CÓDIGO DE SEGURIDAD vNbAABPNSF7M7N SE ENCUENTRA EL CERTIFICADO No. 729877 CON FECHA DE VIGENCIA ENTRE: 26/12/13 AL 25/01/14 PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON LOS SIGUIENTES DATOS CHIP AAA0106ZBXS MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N87541 DIRECCIÓN KR 23 106 11 AP----------

*CERTIFICACIÓN CATASTRAL RADICACIÓN No. 1350850 FECHA 08/11/2013 MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N87541 DIRECCIÓN OFICIAL KR 23 106 11 AP CÉDULA CATASTRAL UQ U 106 T23 61 VALOR AVALÚO CATASTRAL 2013 $ 680,637,000.----------

*ESTADO JURIDICO DEL INMUEBLE NRO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-87540 FECHA 26/12/2013----------

*CONSULTA DE ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO DE PREDIAL NRO DE MATRICULA INMOBILIRIA 87540 REFERENCIA CATASTRAL AAA0106ZBYN CÉDULA CATASTRAL UQ U 106 T23 6 2 NRO DE CONSULTA 2013-521803

*FORMULARIO DE AUTOLIQUIDACIÓN ELECTRONICA ASISTIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2013 FORMULARIO NRO. 2013301010109044403 CHIP AAA0106ZBYN MATRÍCULA INMOBILIARIA 87540 CEDULA CATASTRAL UQ U 106 T23 6 2 AUTOADHESIVO 5185080070741 AUTOAVALUO$ 1.153.207.000 ENTIDAD RECAUDADORA DAVIVIENDA FECHA 09 DE ABRIL DE 2013 RECIBIDO CON PAGO.----------

*CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL PIN DE SEGURIDAD YiiAABPNRZY9ZZ DIRECCIÓN DEL PREDIO CL 106 23 16 AP MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N87540 CEDULA CATASTRAL UQ U 106 T 23 6 2 CHIP AAA0106ZBYN FECHA DE EXPEDICION 26/12/13 FECHA DE VENCIMIENTO 25/01/14 A LA FECHA NO REPORTA OBLIGACIONES PENDIENTES POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIN DE VALORIZACION CON EL IDU CONSECUTIVO 729871----------

*CONSULTA DE VALIDEZ CÓDIGO DE SEGURIDAD YiiAABPNRZY9ZZ SE ENCUENTRA EL CERTIFICADO No. 729874 CON FECHA DE VIGENCIA ENTRE 26/12/13 AL 25/01/14 CHIP AAA0106ZBYN MATRICULA INMOBILIARIA 050N87540 DIRECCIÓN CL 106 23 16 AP----------

*Liliana 3757/13*



cadena s.a. Nit.890903940 27/05/2013 10115RaSCY5Y9051

*CONSULTA CATASTRO BOGOTA FECHA 26/12/2013 No. CONSULTA 2013-183529----------

*ACTA DE JUNTA DE SOCIO No. 4 copia autentica. ----------

SI VALE LO REPISADO QUE DICE:" UNO" SI VALE.----------

SI VALE LO REPISADO:" CON EL SEGUNDO NIVEL DEL, NUMERO, SIN INDAGACION A VIVIENDA FAMILIAR A LA PARTE ADQUIRIENTE POR TRATARSE DE PERSONA JURIDICA" SI VALE.----------

SI VALE LO REPISADO QUE DICE:" $ 1.153.207.000" SI VALE.----------

SI VALE LO REPISADO QUE DICE:" COPIA AUTENTICA " SI VALE.----------



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (3.118).----
TRES MIL CIENTO DIECIOCHO.----------

DE FECHA : VEINTISIETE (27) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013), DE LA NOTARÍA 41 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.----------

**FELIPE GONZALEZ PAEZ**
C.C: 19.361.474
INDICE DERECHO
DIRECCION: CALLE 31 # 6-87
TELÉFONO FIJO: 4886000
CELULAR:
ESTADO CIVIL:
CORREO ELECTRÓNICO:
ACTIVIDAD ECONOMICA:
REPRESENTANTE LEGAL DE **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A., SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Liliana Marcela Lara Silva C.C. 52.983.914 VoBo. 27/12/2013

**NICOLAS RODRIGUEZ RENDON**
C.C: 1072648884
INDICE DERECHO
DIRECCION: AV 15 No 88-69 of 807
TELÉFONO FIJO: 5306079
CELULAR: 3208385028
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CORREO ELECTRÓNICO: NICOLAS.RODRIGUEZ@INDIVADESIGN.COM
ACTIVIDAD ECONOMICA: ADMINISTRADOR DE NEGOCIOS INTERNACIONALES.
REPRESENTANTE LEGAL DE **INDIVA DESIGN S.A.S.**

Liliana Marcela Lara Silva C.C. 52.983.914 VoBo. 27/12/2013

*LILIANA 3457*



cadena s.a. Nit. 860.530.340 01/04/2013 1818457 CarRECORUS

INDICE DERECHO

Sulamita Dobrzynski de Gleiser

**SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER**

C.C: 20.083 318 Btá

DIRECCION: Kra 21 # 108 - 59 (301)

TELÉFONO FIJO: 6128562

CELULAR: 3112769281

ESTADO CIVIL: viuda

CORREO ELECTRÓNICO: sbulanes@gmail.com

ACTIVIDAD ECONOMICA: Pensionada

Liliana Marcela Lara Silva C.C. 52.983.914 VoBo. 27/12/2013

INDICE DERECHO

**CARLOS ROOSEMBERT MENESES PINZON**

C.C: 17081754

DIRECCION: K 13A 127A 29

TELÉFONO FIJO: 6148277

CELULAR: 3123425758

ESTADO CIVIL: CASADO

CORREO ELECTRÓNICO: ——

ACTIVIDAD ECONOMICA: PENSIONADO

Liliana Marcela Lara Silva C.C. 52.983.914 VoBo. 13/01/2014

SI VALE LO REPISADO QUE DICE;" ROOSEMBERT" SI VALE.——————————

*LILIANA 3457*

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (3.118).-----

TRES MIL CIENTO DIECIOCHO.----------

DE FECHA : VEINTISIETE (27) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013), DE LA NOTARÍA 41 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.----------

INDICE DERECHO

**ESTHER MARIA REINA DE MENESES**

C.C: 20885086

DIRECCION: KRA 13 A # 127 A 29.

TELÉFONO FIJO: 6148277.

CELULAR: 3108525298

ESTADO CIVIL: casada.

CORREO ELECTRÓNICO: ———

ACTIVIDAD ECONOMICA: independiente.

Liliana Marcela Lara Silva C.C. 52.983.914 VoBo. 13/01/2014

EL NOTARIO

**ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE**

Notario 41 en Propiedad.

Nombrado Mediante Concurso.

*LILIANA 3457*



cadena s.a. Nit.890.930.940 01/04/2013 1010855UGYGaR7CGA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Superintendencia Financiera de Colombia

Prosperidad para todos

## EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6° del Artículo 11.2.1.4.57 del Decreto 2555 del 15 de Julio de 2010, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

## CERTIFICA

**RAZON SOCIAL: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA"**

**NATURALEZA JURIDICA:** Sociedad de carácter comercial, por acciones, de la especie de las anónimas, de nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCION Y REFORMAS:** Escritura Pública No 1 Enero 2 de 1992 de la notaria 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) .

Escritura Pública 2095 Diciembre 30 de 1998 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión mediante el cual, FIDUCOLOMBIA S.A. absorbe a la FIDUCIARIA SURAMERICANA Y BIC S.A. Sigla: "SUFIBIC S.A.", quedando esta última disuelta sin liquidarse.

Escritura Pública 00998 Abril 19 de 2005 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social denominándose FIDUCOLOMBIA S.A., que podrá girar bajo la sigla "FIDUCOLOMBIA S.A."

Resolución S.B. 0937 Junio 27 de 2005. La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión de Fiducolombia S.A. con la Fiduciaria Corfinsura S.A., siendo la absorbente Fiducolombia S.A. protocolizada mediante Escritura Pública 2590 del 1 de agosto de 2005 Notaria 28 de Bogotá D.C.

Escritura Pública 4840 Noviembre 9 de 2006 de la Notaría 28 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). El domicilio social principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá. modifica su razón social denominándose FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA que podrá girar bajo la sigla "Fiduciaria Bancolombia"

Escritura Pública No 4840 Noviembre 9 de 2006 de la notaria 28 de . Originalmente la sociedad se constituye por un término de cincuenta (50) años contados a partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de constitución.

**AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 105 Enero 15 de 1992

**REPRESENTACION LEGAL:** El Gobierno y la administración directa de la Sociedad estarán a cargo de un funcionario denominado Representante Legal Principal, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. En sus faltas temporales o accidentales, el Representante Legal Principal será reemplazado por su suplente, si la Junta Directiva así lo designa. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Representante Legal Principal; mientras se hace el nombramiento, la Representación Legal será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. Todos los empleados de la Sociedad y los dependientes de éste, estarán sometidos al Representante Legal Principal en el desempeño de sus labores. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL: Son funciones del Representante Legal Principal, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2 Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la Sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3 Nombrar, remover y aceptar las renuncias a los empleados de la Sociedad, lo mismo que fijar sus salarios y emolumentos con sujeción al No. 3 del artículo 65, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas, a la Junta Directiva o al Revisor Fiscal. Todo lo anterior, lo podrá ejecutar directamente o a través de sus delegados. El Representante Legal Principal tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 4. Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de la Sociedad, directamente o a través de sus delegados. 5 Ordenar todo lo concerniente al reconocimiento y pago de prestaciones sociales, de acuerdo con la Ley y las disposiciones de la Junta Directiva, en forma directa o a través de sus delegados. 6 Adoptar las decisiones relacionadas con la contabilización de depreciaciones, establecimiento de apropiaciones o provisiones y demás cargos o partidas necesarias, para atender al deprecio, desvalorización y garantía del patrimonio social; método para la valuación de los inventarios y demás normas para la elaboración y presentación del inventario y el balance general, y del estado de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las Leyes, con las normas de contabilidad establecidas y las disposiciones de la Junta Directiva. 7 Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y de que todos los valores pertenecientes a él y los que se reciban en custodio o depósito se mantengan con la debida seguridad. 8



ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS Certification
N° CO234339 / N° GP0151

Dirigir la colocación de acciones y bonos que emita la Sociedad. 9 Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 10 Presentar a la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. Este informe contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con la Sociedad, y los demas aspectos relativos a la operación de la Sociedad que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 11 Representar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ante las Compañías, Corporaciones o comunidades en que éste tenga interés. 12 Visitar las dependencias de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA cuando lo estime conveniente. 13 Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Dierctiva, le sean confiadas. 14 Dictar el reglamento general de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y de sus Sucursales y Agencias. 15 Delegar en comités o en los funciones que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. 16 El Representante Legal Principal podrá presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 17 Las demás que le corresponden de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. 18 Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 19 Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la Sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 20 Nombrar, remover y aceptar las renuncias a los empleados de la Sociedad, lo mismo que fijar sus salarios y emolumentos con sujeción al No. 3 del artículo 65, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas, a la Junta Directiva o al Revisor Fiscal. Todo lo anterior, lo podrá ejecutar directamente o a través de sus delegados. El Representante Legal Principal tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 21 Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de la Sociedad, directamente o a través de sus delegados. 22 Ordenar todo lo concerniente al reconocimiento y pago de prestaciones sociales, de acuerdo con la Ley y las disposiciones de la Junta Directiva, en forma directa o a través de sus delegados. 23 Adoptar las decisiones relacionadas con la contabilización de depreciaciones, establecimiento de apropiaciones o provisiones y demás cargos o partidas necesarias, para atender al deprecio, desvalorización y garantía del patrimonio social; método para la valuación de los inventarios y demas normas para la elaboración y presentación del inventario y el balance general, y del estado de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las Leyes, con las normas de contabilidad establecidas y las disposiciones de la Junta Directiva. 24 Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y de que todos los valores pertenecientes a él y los que se reciban en custodia o depósito se mantengan con la debida seguridad. 25 Dirigir la colocación de acciones y bonos que emita la Sociedad. 26 Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 27 Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. Este informe contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con la Sociedad, y los demás aspectos relativos a la operación de la Sociedad que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 28 Representar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ante las Compañías, Corporaciones o comunidades en que éste tenga interés. 29 Visitar las dependencias de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA cuando lo estime conveniente. 30 Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 31 Dictar el reglamento general de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y de sus Sucursales y Agencias. 32 Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. 33 El Representante Legal Principal podrá presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 34 Las demás que le corresponden de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. REPRESENTACION LEGAL: La representación legal de la Sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Representante Legal Principal y a los suplentes del mismo designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue la sociedad, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la misma. En especial pueden transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que la Sociedad tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social de la Sociedad. En caso de falta absoluta o temporal del Representante Legal Principal y sus suplentes, tendrán la representación legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación. PARÁGRAFO PRIMERO: El Director o sus suplentes de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA tendrán la representación legal en todos los asuntos de carácter legal que deba atender la Sociedad y especialmente aquellos que se surtan ante autoridades administrativas, judiciales, extrajudiciales



ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS Certification
N° CO234339 / N° GP0151

y de control. Los representantes legales judiciales y extrajudiciales serán designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. (Escritura Pública 1045 del 27 de abril de 2012 Notaria 23 de Bogotá).

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

| NOMBRE | IDENTIFICACION | CARGO |
|---|---|---|
| Juan David Correa Solórzano<br>Fecha de inicio del cargo: 27/04/2012 | CC - 98542022 | Representante Legal Principal |
| Nancy Smith Suárez Acevedo<br>Fecha de inicio del cargo: 27/04/2012 | CC - 63337149 | Suplente del Representante Legal Principal |
| Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo<br>Fecha de inicio del cargo: 27/04/2012 | CC - 98541186 | Suplente del Representante Legal Principal |
| Mario Andres Estupiñan Alvarado<br>Fecha de inicio del cargo: 18/07/2013 | CC - 79947970 | Suplente del Representante Legal Principal |
| Santiago Antonio Uribe Lopez<br>Fecha de inicio del cargo: 07/09/2012 | CC - 71578863 | Suplente del Representante Legal Principal |
| Juan Carlos Cáceres Venegas<br>Fecha de inicio del cargo: 07/09/2012 | CC - 79945942 | Suplente del Representante Legal Principal |
| Luis Orlando Salazar Restrepo<br>Fecha de inicio del cargo: 18/07/2013 | CC - 79593897 | Suplente del Representante Legal Principal |
| Felipe González Páez<br>Fecha de inicio del cargo: 27/04/2012 | CC - 19361474 | Suplente del Representante Legal Principal |
| Felipe Gómez Bridge<br>Fecha de inicio del cargo: 09/08/2012 | CC - 71775914 | Suplente del Representante Legal Principal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el articulo 164 del Código de Comercio, el día 231 de octubre de 2013 se aceptó la renuncia al cargo de Suplente del Representante Legal Principal , información radicada con el número 2013004379-000. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional). |

Bogotá D.C., viernes 13 de diciembre de 2013

**CARLOS IGNACIO BOLAÑOS DOMINGUEZ**
**SECRETARIO GENERAL AD-HOC**
De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.

*01*

*1362900028*

Cámara de Comercio de Bogotá

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

13 DE DICIEMBRE DE 2013 HORA 10:15:58

R040264039 PAGINA: 1 de 3

* * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * *

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

CERTIFICA:

NOMBRE : FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA QUE PODRA GIRAR BAJO LA SIGLA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA
N.I.T. : 800150280-0
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 00482245 DEL 9 DE ENERO DE 1992

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :8 DE MARZO DE 2013
ULTIMO AÑO RENOVADO: 2013
ACTIVO TOTAL REPORTADO:$336,140,481,132

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 31 NO. 6-87 PISO 19
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : anduran@bancolombia.com.co
DIRECCION COMERCIAL : CL 31 NO. 6-87 P 19
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL COMERCIAL : anduran@bancolombia.com.co

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 4840 DE LA NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C. DEL 09 DE NOVIEMBRE DE 2006, INSCRITA EL 10 DE NOVIEMBRE DE 2006 BAJO EL NUMERO 1089777 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA CAMBIO SU NOMBRE DE: FIDUCOLOMBIA S.A ., POR EL DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, QUE PODRA GIRAR BAJO LA SIGLA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA.

CERTIFICA:

QUE POR E.P NO. 2095 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1998 DE LA NOTARIA 61 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C., INSCRITA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1998 BAJO EL NO. 662898 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA SE FUSIONA EN CALIDAD DE ABSORBENTE CON LA SOCIEDAD FIDUCIARIA SURAMERICANA Y BIC. S.A. SUFIBIC (ABSORBIDA).

CERTIFICA :

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 2590 DEL 1 DE AGOSTO DE 2005 DE LA NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D.C., INSCRITA EL 8 DE AGOSTO DE 2005 BAJO EL NUMERO 1005258 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA ABSORBIO MEDIANTE FUSION A LA SOCIEDAD FIDUCIARIA CORFINSURA S.A. LA CUAL SE DISUELVE SIN LIQUIDARSE.

CERTIFICA:

ESTATUTOS

| ESCRITURAS NO. | FECHA | NOTARIA | INSCRIPCION |
|---|---|---|---|
| 001 | 2- I -1992 | 6 STAFE BTA | 9- I -1992 NO.351.453 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.632 | 16-III -1992 | 6 STAFE BTA | 31-III -1992 | NO.361.013 |
| 1.966 | 28-VII -1992 | 11 STAFE BTA | 19-VIII-1992 | NO.375.323 |
| 1.355 | 23- V- 1994 | 11 STAFE BTA | 7- VI- 1994 | NO.450.606 |
| 560 | 6-III-1995 | 11 STAFE.BTA | 9-III -1995 | NO.484.145 |
| 3.132 | 12-VII-1995 | 18 STAFE BTA | 22-VIII-1995 | NO.505.291 |
| 843 | 10-IV -1996 | 46 STAFE BTA | 18-IV -1996 | NO.534.618 |

CERTIFICA:

REFORMAS:

| DOCUMENTO NO. | FECHA | ORIGEN | FECHA | NO.INSC. |
|---|---|---|---|---|
| 0000780 | 1997/06/19 | NOTARIA 61 | 1997/06/20 | 00589852 |
| 0000792 | 1998/05/15 | NOTARIA 61 | 1998/06/03 | 00636754 |
| 0002095 | 1998/12/30 | NOTARIA 61 | 1998/12/30 | 00662898 |
| 0000008 | 1999/01/07 | NOTARIA 61 | 1999/01/08 | 00663888 |
| 0001537 | 1999/04/20 | NOTARIA 29 | 1999/05/18 | 00680301 |
| 0000832 | 1999/06/29 | NOTARIA 61 | 1999/06/29 | 00686231 |
| 1999/06/30 | REVISOR FISCAL | | 1999/07/01 | 00686454 |
| 0001102 | 2002/06/25 | NOTARIA 61 | 2002/07/04 | 00834190 |
| 0000694 | 2003/04/15 | NOTARIA 61 | 2003/05/14 | 00879506 |
| 0001660 | 2003/08/28 | NOTARIA 61 | 2003/09/12 | 00897486 |
| 0000426 | 2004/03/09 | NOTARIA 61 | 2004/03/31 | 00927499 |
| 0000SIN | 2004/05/17 | REVISOR FISCAL | 2004/05/27 | 00936190 |
| 0000422 | 2005/02/23 | NOTARIA 61 | 2005/02/25 | 00978726 |
| 0000998 | 2005/04/19 | NOTARIA 61 | 2005/04/21 | 00987269 |
| 0002590 | 2005/08/01 | NOTARIA 28 | 2005/08/08 | 01005258 |
| 0000SIN | 2005/08/29 | REVISOR FISCAL | 2005/09/05 | 01009766 |
| 0000140 | 2006/04/17 | REVISOR FISCAL | 2006/04/20 | 01050864 |
| 0004840 | 2006/11/09 | NOTARIA 28 | 2006/11/10 | 01089777 |
| 0001339 | 2007/04/02 | NOTARIA 28 | 2007/04/25 | 01126175 |
| 0006142 | 2007/09/05 | NOTARIA 38 | 2007/09/06 | 01156133 |
| 960 | 2010/03/30 | NOTARIA 23 | 2010/04/21 | 01377503 |
| 1381 | 2010/05/04 | NOTARIA 23 | 2010/05/07 | 01381601 |
| 829 | 2011/03/31 | NOTARIA 23 | 2011/05/04 | 01475498 |
| 1045 | 2012/04/27 | NOTARIA 23 | 2012/05/14 | 01633517 |
| 0780 | 2013/04/17 | NOTARIA 23 | 2013/05/08 | 01728938 |

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 2 DE ENERO DE 2042

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: CONSTITUYEN EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD TODAS LAS OPERACIONES, NEGOCIOS, ACTOS Y SERVICIOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD FIDUCIARIA, EJECUTADOS POR MEDIO DEL ESTABLECIMIENTO QUE LLEVA SU NOMBRE Y DE ACUERDO CON LAS NORMAS LEGALES QUE LE SON APLICABLES. EN DESARROLLO DE SU OBJETO Y CON SUJECION A LAS RESTRICCIONES Y LIMITACIONES IMPUESTAS POR LAS LEYES, LAS SOCIEDAD PODRA REALIZAR TODAS LAS ACTIVIDADES QUE LAS NORMAS AUTORICEN A ESTABLECIMIENTOS DE SU ESPECIE Y EFECTUAR LAS INVERSIONES QUE LE ESTEN PERMITIDAS. SE ENTENDERAN INCLUIDOS EN EL OBJETO SOCIAL LOS ACTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON EL MISMO Y LOS QUE TENGAN POR FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS O CUMPLIR KAS OBLIGACIONES , LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADOS DE LA EXISTENCIA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD. PODRA ADEMAS LA SOCIEDAD, PARTICIPAR EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES, EN LOS CASOS AUTORIZADOS POR LA LEY, EN LOS TERMINOS Y CON LOS REQUISITOS, LIMITES O CONDICIONES ESTABLECIDOS EN ESTA.

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : $55,000,000,000.00
NO. DE ACCIONES : 550,000,000.00
VALOR NOMINAL : $100.00

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : $45,963,909,200.00
NO. DE ACCIONES : 459,639,092.00
VALOR NOMINAL : $100.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : $45,963,909,200.00
NO. DE ACCIONES : 459,639,092.00
VALOR NOMINAL : $100.00

CERTIFICA:

** JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL (ES) **

QUE POR ACTA NO. 59 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 1 DE MARZO DE 2013, INSCRITA EL 2 DE AGOSTO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01753881 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

| NOMBRE | IDENTIFICACION |
|---|---|
| PRIMER RENGLON | |
| RESTREPO ISAZA SERGIO | C.C. 000000015347043 |
| SEGUNDO RENGLON | |
| GOMEZ RODRIGUEZ MARIA DE LA GRACIA SUSANA | C.C. 000000031887773 |
| TERCER RENGLON | |
| ROSILLO ROJAS RICARDO MAURICIO | C.C. 000000080417151 |
| CUARTO RENGLON | |
| VELASQUEZ BOTERO JAIME ALBERTO | C.C. 000000071597909 |
| QUINTO RENGLON | |
| ACOSTA TORRES AUGUSTO JOSE | C.C. 000000017164383 |

** JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE (S) **

QUE POR ACTA NO. 59 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 1 DE MARZO DE 2013, INSCRITA EL 2 DE AGOSTO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01753881 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

| NOMBRE | IDENTIFICACION |
|---|---|
| PRIMER RENGLON | |
| ALBA ZAMBRANO EDGAR | C.C. 000000019374695 |
| SEGUNDO RENGLON | |
| PRIETO URIBE RODRIGO | C.C. 000000071739276 |
| TERCER RENGLON | |
| AMAYA LOPEZ LUIS CARLOS | C.C. 000000071604042 |
| CUARTO RENGLON | |
| ACOSTA MARTIN JOSE HUMBERTO | C.C. 000000019490041 |
| QUINTO RENGLON | |

VELASQUEZ ZAPATA LUZ MARIA C.C. 000000043543420

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: SON FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL, LAS CUALES EJERCERÁ DIRECTAMENTE O POR MEDIO DE SUS DELEGADOS, LAS SIGUIENTES: 1. EJECUTAR LOS DECRETOS Y RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DE LA JUNTA DIRECTIVA. 2. CREAR LOS CARGOS, COMITÉS, DEPENDENCIAS Y EMPLEOS QUE JUZGUE NECESARIOS PARA LA BUENA MARCHA DE LA SOCIEDAD, FIJARLES SUS FUNCIONES Y SUPRIMIRLOS O FUSIONARLOS. 3. DISPONER EL ESTABLECIMIENTO, TRASLADO O LA CLAUSURA, PREVIOS LOS REQUISITOS LEGALES, DE SUCURSALES, AGENCIAS O DEPENDENCIAS DENTRO O FUERA DEL DOMICILIO SOCIAL. 4. NOMBRAR, REMOVER Y ACEPTAR LAS RENUNCIAS A LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD, EXCEPTO AQUELLOS CUYO NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN CORRESPONDAN A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS O A LA JUNTA DIRECTIVA O AL REVISOR FISCAL. 5. RESOLVER SOBRE LAS FALTAS, EXCUSAS Y LICENCIAS DE LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD, DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE SUS DELEGADOS. 6. DIRIGIR LA COLOCACIÓN DE ACCIONES Y BONOS QUE EMITA LA SOCIEDAD. 7. CONVOCAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y A LA JUNTA DIRECTIVA A REUNIONES EXTRAORDINARIAS. 8. PRESENTAR EN LA REUNIÓN ORDINARIA DE LA ASAMBLEA GENERAL UN INFORME ESCRITO SOBRE LA FORMA COMO HUBIERE LLEVADO A CABO SU GESTIÓN CON INCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS CUYA ADOPCIÓN RECOMIENDE A LA ASAMBLEA Y PRESENTAR A ÉSTA, CONJUNTAMENTE CON LA JUNTA DIRECTIVA, EL BALANCE GENERAL, EL DETALLE COMPLETO DEL ESTADO DE RESULTADOS Y LOS DEMÁS ANEXOS Y DOCUMENTOS QUE LA LEY EXIJA. LOS ESTADOS FINANCIEROS SERÁN CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD CON LA LEY. ESTE INFORME CONTENDRÁ, ENTRE OTROS, UNA DESCRIPCIÓN DE LOS RIESGOS INHERENTES A LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA SOCIEDAD, Y LOS DEMÁS ASPECTOS RELATIVOS A LA OPERACIÓN DE LA SOCIEDAD QUE SEAN MATERIALES, DE ACUERDO CON LAS NORMAS VIGENTES. 9. REPRESENTAR A FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ANTE LAS COMPAÑÍAS, CORPORACIONES O COMUNIDADES EN QUE ESTA TENGA INTERÉS. 10. VISITAR LAS DEPENDENCIAS DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE. 11. CUMPLIR LAS FUNCIONES QUE, EN VIRTUD DE DELEGACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL O DE LA JUNTA DIRECTIVA, LE SEAN CONFIADAS. 12. DELEGAR EN LOS COMITÉS O EN LOS FUNCIONARIOS QUE ESTIME OPORTUNO Y PARA CASOS CONCRETOS, ALGUNA O ALGUNAS DE SUS FUNCIONES, SIEMPRE QUE NO SEAN DE LAS QUE SE HAN RESERVADO EXPRESAMENTE O DE AQUELLAS CUYA DELEGACIÓN ESTÉ PROHIBIDA POR LA LEY. 13. PRESENTAR PROPOSICIONES A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN TODOS AQUELLOS ASPECTOS QUE CONSIDERE NECESARIOS PARA LA BUENA MARCHA DE LA INSTITUCIÓN. 14. LAS DEMÁS QUE LE CORRESPONDEN DE ACUERDO CON LA LEY, LOS ESTATUTOS O POR LA NATURALEZA DEL CARGO.

CERTIFICA:

** REVISOR FISCAL **

QUE POR ACTA NO. 0000050 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 4 DE MARZO DE 2008, INSCRITA EL 19 DE MAYO DE 2008 BAJO EL NUMERO 01214896 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL PERSONA JURIDICA
PRICEWATERHOUSECOOPERS LTDA PERO PODRA OPERAR UTILIZANDO LAS SIGLAS PRICEWATERHOUSECOOPERS O PWC N.I.T. 000008600020626

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REVISOR FISCAL DEL 3 DE JUNIO DE 2008, INSCRITA EL 10 DE JUNIO DE 2008 BAJO EL NUMERO 01219749 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL PRINCIPAL PERSONA NATURAL
MUÑOZ GALVIS SANDRA YANIRA C.C. 000000052216008
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. 0000001 DE REVISOR FISCAL DEL 8 DE ABRIL DE 2008, INSCRITA EL 20 DE MAYO DE 2008 BAJO EL NUMERO 01215018 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL SUPLENTE
CALERO ARCILA EDUARDO C.C. 000000016622583

CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 02 DE MAYO DE 2001 Y RESOLUCION 0248 DEL 03 DE MAYO DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES, INSCRITOS EL 03 DE JULIO DE 2001 BAJO EL NO. 784087 DEL LIBRO IX, SE NOMBRO REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE TITULOS TCE 2001 A: HELM TRUST S. A. NIT. 8001410211, POR LA EMISION DE $88.582. 000. 000. 00, REALIZADA POR EL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TCE 2001, CUYO AGENTE DE MANEJO ES LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2008, INSCRITO EL 27 DE NOVIEMBRE DE 2008 BAJO EL NUMERO 01258723 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA QUE PODRA GIRAR BAJO LA SIGLA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:
- FIDUCIARIA GBC S.A.
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)

CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 6 DE ABRIL DE 1998, INSCRITO EL 16 DE ABRIL DE 1998 BAJO EL NUMERO 00630095 DEL LIBRO IX, COMUNICO LA SOCIEDAD MATRIZ:
- BANCOLOMBIA S A
DOMICILIO: MEDELLIN (ANTIOQUIA)
QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL CON LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2003, INSCRITO EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2008 BAJO EL NUMERO 01259097 DEL LIBRO IX, COMUNICO LA SOCIEDAD MATRIZ:
- BANCOLOMBIA S.A.
DOMICILIO: MEDELLIN (ANTIOQUIA)
QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL CON LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ

(10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

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

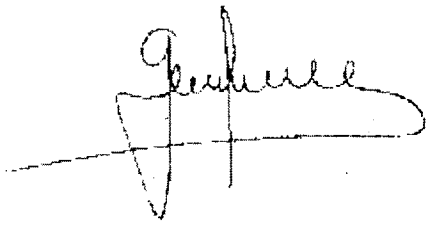
INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 5 DE NOVIEMBRE DE 2013

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.

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : $ 4,100
DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES



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

CERTIFICA:

NOMBRE : INDIVA DESIGN SAS
N.I.T. : 900646936-6, REGIMEN COMUN
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02350318 DEL 6 DE AGOSTO DE 2013

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :6 DE AGOSTO DE 2013
ULTIMO ANO RENOVADO: 2013
ACTIVO TOTAL REPORTADO:$300,000,000

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 101 NO. 16 50 AP 206
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : INDIVADESIGN@GMAIL.COM
DIRECCION COMERCIAL : CL 101 NO. 16 50 AP 206
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL COMERCIAL : INDIVADESIGN@GMAIL.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. sin num DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 5 DE AGOSTO DE 2013, INSCRITA EL 6 DE AGOSTO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01754946 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA INDIVA DESIGN SAS.

CERTIFICA:

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

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: 1. LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO PRINCIPAL LA ELABORACION Y/O DESARROLLO Y/O PROMOCION Y/O DISENO E INVERSION Y COMERCIALIZACION DE PROYECTOS DE URBANIZACION EN TERRENOS URBANOS O RURALES, PARA LA CONSTRUCCION O VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR O PARA LA CONSTRUCCION O VENTA DE UNIDADES DESTINADAS AL COMERCIO O LA INDUSTRIA EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO Y 2. LA REALIZACION DE CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONOMICA LICITA TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO, PARA LO CUAL PODRA DESARROLLAR LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: A) CONSTITUIR EMPRESAS, SOCIEDADES O FORMAR PARTE DE LAS YA CONSTITUIDAS, QUE DESARROLLEN ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS O CONEXAS CON SU OBJETO SOCIAL PRINCIPAL, SUSCRIBIR ACCIONES O APORTAR BIENES A LAS MISMAS SOCIEDADES. B) ADQUIRIR, GRAVAR, ARRENDAR Y EN GENERAL ENAJENAR TODA CLASE DE BIENES O INMUEBLES. C) CELEBRAR O EJECUTAR EN SU PROPIO NOMBRE O POR CUENTA DE TERCEROS O EN PARTICIPACION CON ELLOS LOS ACTOS, CONTRATOS U OPERACIONES COMERCIALES O FINANCIERAS NECESARIAS O CONVENIENTES PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL PRINCIPAL. D) ACEPTAR, DESCONTAR, ENDOSAR, PROTESTAR Y EN GENERAL NEGOCIAR TODA CLASE DE TITULOS VALORES Y DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES. E) CONTRATAR LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA LA REALIZACION DEL OBJETO SOCIAL PRINCIPAL Y ESTABLECER PARA ELLOS CUALQUIER TIPO DE REMUNERACION PERMITIDA POR LA LEY. F) DISENO, CONSTRUCCION, INTERVENTORIA, CONTROLES, PRESUPUESTO, PROGRAMACION DE TODO TIPO DE OBRAS RELACIONADAS CAN LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERIA. G) LICITAR Y CONTRATAR CON ENTIDADES PUBLICAS Y PRIVADAS CONSTRUCCIONES Y CONSULTORIAS DE TODO TIPO RELACIONADAS CON LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERIA. H) CELEBRAR CONTRATOS CON EMPRESAS NACIONALES Y/O EXTRANJERAS PARA LA ADQUISICION DE BIENES TANGIBLES O INTANGIBLES QUE LE PERMITAN DESARROLLAR SU OBJETO SOCIAL Y POTENCIAR LOS INGRESOS DE LA SOCIEDAD. I) LA SOCIEDAD PODRA LLEVAR A CABO, EN GENERAL, TODAS LAS OPERACIONES, DE CUALQUIER NATURALEZA QUE ELLAS FUEREN, RELACIONADAS CON EL OBJETO MENCIONADO, ASI COMO CUALESQUIERA

ACTIVIDADES SIMILARES, CONEXAS O COMPLEMENTARIAS O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : $300,000,000.00
NO. DE ACCIONES : 30,000.00
VALOR NOMINAL : $10,000.00

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : $300,000,000.00
NO. DE ACCIONES : 30,000.00
VALOR NOMINAL : $10,000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : $300,000,000.00
NO. DE ACCIONES : 30,000.00
VALOR NOMINAL : $10,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARA A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN TENDRA UN SUPLENTE DESIGNADO PARA UN TERMINO DE UN ANO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. sin num DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 5 DE AGOSTO DE 2013, INSCRITA EL 6 DE AGOSTO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01754946 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

| NOMBRE | IDENTIFICACION |
|---|---|
| REPRESENTANTE LEGAL | |
| RODRIGUEZ RENDON NICOLAS | C.C. 000001072648884 |

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERA GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN PODRA CONTRATAR SIN AUTORIZACION DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, HASTA POR UNA SUMA DE 100 SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES. POR LO TANTO, SE ENTENDERA QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL NO PODRA CELEBRAR O EJECUTAR LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD Y QUE EXCEDAN DICHO TOPE. EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERA INVESTIDO DE LOS MAS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCION DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARA OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

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

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 30 DE AGOSTO DE 2013
SENOR 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 ANO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL

SEGUNDO ANO Y DE 25% EN EL TERCER ANO. 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.

CERTIFICA:

EL EMPRESARIO SE ACOGIO AL BENEFICIO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 7 DE LA LEY 1429 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2010, Y QUE AL REALIZAR LA MATRICULA MERCANTIL INFORMO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO LOS SIGUIENTES DATOS:

EL EMPRESARIO INDIVA DESIGN SAS REALIZO LA MATRICULA MERCANTIL EN LA FECHA: 6 DE AGOSTO DE 2013

LOS ACTIVOS REPORTADOS EN LA MATRICULA MERCANTIL SON DE: $ 300,000,000

EL NUMERO DE TRABAJADORES OCUPADOS REPORTADO POR EL EMPRESARIO EN LA MATRICULA ES DE:2

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

** CERTIFICADO CON DESTINO A AUTORIDAD COMPETENTE, SIN COSTO **

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES

# Estado Jurídico del Inmueble

N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-87541

Hora: 12:42 PM

Referencia Catastral: AAA0106ZBXS

N° Consulta

Arbol | Lista

*** ANOTACION Nro:** 1 **Fecha:** 1972-12-18 **Radicacion:**
**Documento:** ESCRITURA 6826 del 1972-11-08 00:00:00 NOTARIA 1A. de BOGOTA
**VALOR ACTO:**
**ESPECIFICACIONES:** CONST. PROPIEDAD HORIZONTAL
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
A: DOBRZYNSKI DE GLEISER SULAMITA CC 20083318 % (X)

*** ANOTACION Nro:** 2 **Fecha:** 1973-10-31 **Radicacion:** 73089813
**Documento:** ESCRITURA 3985 del 1973-07-12 00:00:00 NOTARIA 4A de BOGOTA
**VALOR ACTO:** 650,000.00
**ESPECIFICACIONES:** COMPRAVENTA
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: DOBRZYNSKI DE GLEISER SULAMITA % ()
A: RESTREPO DE SICARD MARIA % (X)

*** ANOTACION Nro:** 3 **Fecha:** 1973-10-31 **Radicacion:**
**Documento:** ESCRITURA 3985 del 1973-07-12 00:00:00 NOTARIA 4A de BOGOTA
**VALOR ACTO:** 250,000.00
**ESPECIFICACIONES:** HIPOTECA
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: RESTREPO DE SICARD MARIA % (X)
A: DOBRZYNSKI DE GLEISER SULAMITA % ()

*** ANOTACION Nro:** 4 **Fecha:** 1974-09-11 **Radicacion:** 5335
**Documento:** ESCRITURA 5335 del 1974-07-15 00:00:00 NOTARIA 4A. de BOGOTA
**VALOR ACTO:**
**ESPECIFICACIONES:** CANCELACION HIPOTECA
Cancela Anotación Nro3
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: RESTREPO DE SICARD MARIA % (X)
A: DOBRZYNSKI DE GLEISER SULAMITA % ()

*** ANOTACION Nro:** 5 **Fecha:** 1974-09-11 **Radicacion:**
**Documento:** ESCRITURA 5335 del 1974-07-15 00:00:00 NOTARIA 4A. de BOGOTA
**VALOR ACTO:**
**ESPECIFICACIONES:** CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA SEGUN ESCRITURA 3985
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: DOBRYZNSKI DE GLEISER SULAMITA % ()
A: RESTREPO DE SICARD MARIA % (X)

*** ANOTACION Nro:** 6 **Fecha:** 1984-10-16 **Radicacion:** 1984-119217
**Documento:** SENTENCIA SN del 1984-03-31 00:00:00 JUZ 13 C CTO de BOGOTA
**VALOR ACTO:**
**ESPECIFICACIONES:** ADJUDICACION SUCESION
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: RESTREPO VDA DE SICARD MARIA % ()
A: SICARD DE DURAN MARIA ESPERANZA % (X)
A: SICARD DE BRADFORD MARINA % (X)

*** ANOTACION Nro:** 7 **Fecha:** 1986-10-15 **Radicacion:** 1986-131163
**Documento:** ESCRITURA 5256 del 1986-09-16 00:00:00 NOTARIA 4A. de BOGOTA
**VALOR ACTO:** 6,000,000.00
**ESPECIFICACIONES:** VENTA
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: SICARD DE BRADFORD MARINA CC 20060381 % ()
De: SICARD DE DURAN MARIA ESPERANZA CC 20063093 % ()
A: MENESES PINZON CARLOS ROOSEMBERT CC 17081754 % (X)
A: REINA DE MENESES ESTHER MARIA CC 20885086 % (X)

*** ANOTACION Nro:** 8 **Fecha:** 1986-10-15 **Radicacion:** 1986-131163
**Documento:** ESCRITURA 5256 del 1986-09-16 00:00:00 NOTARIA 4A. de BOGOTA
**VALOR ACTO:** 4,000,000.00
**ESPECIFICACIONES:** HIPOTECA
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: MENESES PINZON CARLOS ROSEMBERT % (X)
De: REINA DE MENESES ESTHER MARIA % (X)
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO % ()

*** ANOTACION Nro:** 9 **Fecha:** 1999-02-01 **Radicacion:** 1999-5524
**Documento:** ESCRITURA 1418 del 1997-04-21 00:00:00 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.
**VALOR ACTO:** 4,000,000.00
**ESPECIFICACIONES:** CANCELACION HIPOTECA
Cancela Anotación Nro8
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT 8600029637 % ()
A: MENESES PINZON CARLOS ROSEMBERG % (X)
A: REINA DE MENESES ESTHER MARIA % (X)

*** ANOTACION Nro:** 10 **Fecha:** 2012-06-29 **Radicacion:** 2012-50185
**Documento:** ESCRITURA 1844 del 2012-06-25 00:00:00 NOTARIA 52 de BOGOTA,_D.C.
**VALOR ACTO:** 140,000,000.00
**ESPECIFICACIONES:** HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: MENESES PINZON CARLOS ROOSEMBERT CC 17081754 % (X)
De: REINA DE MENESES ESTHER MARIA CC 20885086 % (X)
A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT 8600030201 % ()

*** ANOTACION Nro:** 11 **Fecha:** 2013-10-10 **Radicacion:** 2013-77538
**Documento:** ESCRITURA 2666 del 2013-10-02 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C.
**VALOR ACTO:** 140,000,000.00
**ESPECIFICACIONES:** CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANCELACION) HIPOTECA 1844
Cancela Anotación Nro10
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT 8600030201 % ()
A: MENESES PINZON CARLOS ROOSEMBERT CC 17081754 % ()
A: REINA DE MENESES ESTHER MARIA CC 20885086 % ()

BUSCAR INMUEBLE

BOGOTÁ HUMANA

NOTARIA 41

# CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL

Número de Mátricula Inmobiliaria: 87541
Referencia Catastral: AAA0106ZBXS
Cédula Catastral: UQ U 106 T23 6 1
No. Consulta: 2013-521817
Fecha: 26-12-2013 12:42 PM

| | DECLARACIÓN | | SALDO A CARGO | ACTOS ADMINISTRATIVOS | |
|---|---|---|---|---|---|
| AÑO | SI | NO | | SI | NO |
| 2013 | X | | $0 | | X |
| 2012 | X | | $0 | | X |
| 2011 | X | | $0 | | X |
| 2010 | X | | $0 | | X |
| 2009 | X | | $0 | | X |
| 2008 | X | | $0 | | X |
| 2007 | X | | $0 | | X |
| 2006 | X | | $0 | | X |
| 2005 | X | | $0 | | X |
| 2004 | X | | $0 | | X |
| 2003 | X | | $0 | | X |
| 2002 | X | | $0 | | X |
| 2001 | X | | $0 | | X |

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tienen la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.

Válido para insertar en el protocolo Notarial

www.vur.gov.co

GILMA LUCIA MARTINEZ CUELLAR
NOTARIA 41
BOGOTA D. C.
190.145.27.140

MATERIALIZACIÓN DOCUMENTO

El presente documento fue consultado y validado con la página (web) o e-mail: www.registrafupropiedad.com.co

Descargado y materializado (impreso) en la Notaría 41 del círculo de Bogotá, para protocolizarlo como comprobante conforme a las Leyes 527/1999 y 588/2000 e Instrucción Administrativa 29/2008 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Bogotá D.C., 2 8 DIC 2012

Funcionario Notarial Responsable.

Quirografario

Notario (a)

ción sugerida para efectuar la declara
ma simplificado, correspondiente a
strativa Especial de Catastro Distri
al física, económica y jurídica del i
to y anual, por lo que con su firma

SISTEMA GENERAL SIS

Formulario No.

AÑO GRAVABLE 2013

Formulario para declaración Sugerida del Impuesto Predial Unificado

2013201014005609766 201

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

| 1. CHIP | 2. MATRICULA INMOBILIARIA | 3. CEDULA CATASTRAL |
|---|---|---|
| AAA0106ZBXS | 87541 | UQ U 106 T23 6 1 |

4. DIRECCION: KR 23 106 11 AP

**B. INFORMACIÓN SOBRE LAS ÁREAS DEL PREDIO** | **C. TARIFA Y EXENCIÓN**

| 5. TERRENO (m2) | 6. CONSTRUCCIÓN (m2) | 7. TARIFA | 8. AJUSTE | 9. EXENCION |
|---|---|---|---|---|
| 259.90 | 170.90 | | | |

**D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE**

10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: DE MENESES ESTHER MARIA REINA NEIRA — 11. IDENTIFICACION: CC 20885086

12. DIRECCION DE NOTIFICACION: KR 13A 127A 29 AP 301 — 13. CODIGO DE MUNICIPIO: 11001

| FECHAS LIMITES DE PAGO | | HASTA 26/AGO/2013 | HASTA 29/AGO/2013 |
|---|---|---|---|
| **E. LIQUIDACIÓN PRIVADA** | | | |
| 14. AUTOAVALUO (Base Gravable) | AA | 0 | 0 |
| 15. IMPUESTO A CARGO | FU | 0 | 0 |
| 16. SANCIONES | VS | 0 | 0 |
| **F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS** | | | |
| 17. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA | AT | 0 | 0 |
| 18. IMPUESTO AJUSTADO | IA | 0 | 0 |
| **G. SALDO A CARGO** | | | |
| 19. TOTAL SALDO A CARGO | HA | | |
| **H. PAGO** | | | |
| 20. VALOR A PAGAR | VP | 5,902,000 | 5,902,000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | 0 | 0 |
| 22. INTERES DE MORA | IM | 326,000 | 340,000 |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | 6,228,000 | 6,242,000 |
| **I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO** | | | |
| Aporto voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de Bogotá SI ☐ NO ☑ Mi aporte debe destinarse al proyecto No. ☐ | | | |
| 24. PAGO VOLUNTARIO (10% del renglón 18) | AV | 0 | 0 |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24) | TA | 6,228,000 | 6,242,000 |

AUTOADHESIVO

SELLO O TIMBRE

02 BCO POPULAR ** RECIBIDO CON PAGO **
981 SUPERCADE SUBA
FechaRecaudo : 24-09-2013 11:17:22
Formulario : 2013014005609766
981 3297504 Adi 167945
N C: 39276150
Nro Sticker: 02 981 30 139322 3
Vr Efect: $6,228.000,00

CONTRIBUYENTE

Esta copia coincide con el original que tuve a la vista
Bogotá, D.C.
27 DIC 2013
NOTARIO VIVIESCAS CALVETE
NOTARIO 11 DE BOGOTA (EN PROPIEDAD)

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano

**Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones - Oficina de Atención al Contribuyente**

PIN DE SEGURIDAD VNbAABPNSF7M7N

# CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

| | |
|---|---|
| **Dirección del Predio:** | KR 23 106 11 AP |
| **Matricula Inmobiliaria:** | 050N87541 |
| **Cedula Catastral:** | UQ U 106 T23 6 1 |
| **CHIP:** | AAA0106ZBXS |
| **Fecha de expedición:** | 26/12/13 |
| **Fecha de Vencimiento:** | 25/01/14 |

**A LA FECHA EL PREDIO NO REPORTA OBLIGACIONES PENDIENTES POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACION CON EL IDU**

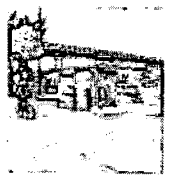
**Articulo 111 del Acuerdo 7 de 1987.-"NULIDAD DE EFECTOS**: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente".

CONSECUTIVO No. 729877



BOGOTÁ HUMANA

# Solicitud de Estado de Cuenta para Trámites Notariales



## CONSULTA VALIDEZ CERTIFICADO

**Para consultar la válidez de un certificado digite el PIN aquí.**
(Favor tener en cuenta mayúsculas y minúsculas)

**Código Seguridad:** vNbAABPNSF7M7N

Buscar

**Se encuentra el certificado No 729877 con fecha de vigencia entre:**

**26/12/13 al 25/01/14**

**para el predio identificado con los siguientes datos:**

**CHIP:** **AAA0106ZBXS**

**MATRICULA INMOBILIARIA:** **050N87541**

**DIRECCIÓN:** **KR 23 106 11 AP**

Salida Segura

MATERIALIZACIÓN DOCUMENTO

El presente documento fue consultado y validado con la página (web) o e-mail: www.idú.gov.co

Descargado y materializado (impreso) en la Notaría 41 del círculo de Bogotá, para protocolizarlo como comprobante conforme a las Leyes 527/1999 y 588/2000 e Instrucción Administrativa 23/2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Bogotá D.C., 28 DIC 2009

Funcionario Notarial Responsable.

Quirografario

Notario (a)

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

# Certificación Catastral

**Radicación No.:** 1350850
**Fecha:** 08/11/2013

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.



## Información Jurídica

| Número Propietario | Nombre y Apellidos | Tipo de Documento | Número de Documento | % de Copropiedad | Calidad de Inscripción |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | CARLOS MENESES PINZON | C | 17081754 | | N |
| 1 | ESTHER MARIA REINA DE MENESES | C | 20885086 | | N |

**Total Propietarios:** 2

| Tipo | Número: | Fecha | Ciudad | Despacho: | Matrícula Inmobiliaria |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 5256 | 16/09/1986 | **** | 4 | 050N87541 |

**Documento soporte para inscripción**

## Información Física

**Dirección oficial (Principal):** Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
**KR 23 106 11 AP**

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

**Dirección(es) anterior(es):**
**TV 23 106 11 AP 101 FECHA:10/08/2006**

**Código de sector catastral:** 008418 08 01 001 01001

**Cédula(s) Catastral(es)** UQ U 106 T23 6 1

**CHIP:** AAA0106ZBXS

**Destino Catastral : 01 RESIDENCIAL**
**Estrato : 6** **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR
**Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH**

| Total área de terreno(m2) | Total área de construcción (m2) |
|---|---|
| 259.90 | 170.90 |

## Información Económica

| Años | Valor avalúo catastral | Año de vigencia |
|---|---|---|
| 1 | $ 680,637,000 | 2013 |
| 2 | $ 477,261,000 | 2012 |
| 3 | $ 460,857,000 | 2011 |
| 4 | $ 405,559,000 | 2010 |
| 5 | $ 385,146,000 | 2009 |
| 6 | $ 273,311,000 | 2008 |
| 7 | $ 256,630,000 | 2007 |
| 8 | $ 231,198,000 | 2006 |
| 9 | $ 217,087,000 | 2005 |

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No.070/2011 del IGAC.
MAYOR INFORMACION: Correo electrónico uaecd@catastrobogota.gov.co Puntos de servicio: CADE y Super CADE. Atención a Comunidades: 2347600 Ext.7600

**EXPEDIDA, A LOS 08 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2013**

**NORMA PATRICIA BARON QUIROGA**
**GERENTE COMERCIAL Y ATENCION A USUARIO**

*** Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co opción Certificación Catastral y digite el siguiente número: 201313508500**

MATERIALIZACIÓN DOCUMENTO

El presente documento fue consultado y validado con la página (web) o e-mail: www.registratupropiedad.com.co

Descargado y materializado (impreso) en la Notaría 41 del círculo de Bogotá, para protocolizarlo como comprobante conforme a las Leyes 527/1999 y 588/2000 e Instrucción Administrativa 29/2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Bogotá D.C., 26 DIC 2013

Funcionario Notarial Responsable.

Notario (a)

# Estado Jurídico del Inmueble

N° Matrícula Inmobiliaria: 50N-87540

Hora: 12:36 PM

Referencia Catastral: AAA0106ZBYN

N° Consulta

Arbol | Lista

*** ANOTACION Nro:** 1 **Fecha:** 1972-12-18 **Radicacion:**
**Documento:** ESCRITURA 6826 del 1972-11-08 00:00:00 NOTARIA 1A. de BOGOTA
**VALOR ACTO:**
**ESPECIFICACIONES:** CONST. PROPIEDAD HORIZONTAL
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
A: DOBRZYNSKI DE GLEISER SULAMITA CC 20083318 % (X)

*** ANOTACION Nro:** 2 **Fecha:** 1995-02-14 **Radicacion:** 1995-9853
**Documento:** ESCRITURA 510 del 1995-02-08 00:00:00 NOTARIA 14 de SANTAFE DE BOGOTA
**VALOR ACTO:**
**ESPECIFICACIONES:** ADJUDICACION DISOLUCION Y LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**
De: GLEISER GLEISER MARCOS CC 55983 % ()
De: DOBRZYNSKI DE GLEISER SULAMITA CC 20083318 % ()
A: DOBRZYNSKI DE GLEISER SULAMITA CC 20083318 % (X)

BUSCAR INMUEBLE

VUR

BOGOTÁ HUMANA

NOTARIA 41

# CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL

Número de Mátricula Inmobiliaria: 87540
Referencia Catastral: AAA0106ZBYN
Cédula Catastral: UQ U 106 T23 6 2
No. Consulta: 2013-521803
Fecha: 26-12-2013 12:36 PM

| | DECLARACIÓN | | SALDO A CARGO | ACTOS ADMINISTRATIVOS | |
|---|---|---|---|---|---|
| AÑO | SI | NO | | SI | NO |
| 2013 | X | | $0 | | X |
| 2012 | X | | $0 | | X |
| 2011 | X | | $0 | | X |
| 2010 | X | | $0 | | X |
| 2009 | X | | $0 | | X |
| 2008 | X | | $0 | | X |
| 2007 | X | | $0 | | X |
| 2006 | X | | $0 | | X |
| 2005 | X | | $0 | | X |
| 2004 | X | | $0 | | X |
| 2003 | X | | $0 | | X |
| 2002 | X | | $0 | | X |
| 2001 | X | | $0 | | X |

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tienen la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.

Válido para insertar en el protocolo Notarial

www.vur.gov.co

GILMA LUCIA MARTINEZ CUELLAR
NOTARIA 41
BOGOTA D. C.
190.145.27.140

MATERIALIZACIÓN DOCUMENTO

El presente documento fue consultado y validado con la página (web) o e-mail www.registratupropiedad.com.co

Descargado y materializado (impreso) en la Notaría 41 del círculo de Bogotá, para protocolizarlo como comprobante conforme a las Leyes 527/1999 y 588/2000 e Instrucción Administrativa 29/2008 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Bogotá D.C., 26 DIC 2013

Funcionario Notarial Responsable.

Notario (a)

AÑO GRAVABLE
**2013**

Formulario de autoliquidación electrónica asistida del impuesto predial unificado

Formulario No. **2013301010109044403** — **301**

**A. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

| 1. CHIP | 2. MATRICULA INMOBILIARIA | 3. CEDULA CATASTRAL |
|---|---|---|
| AAA0106ZBYN | 87540 | UQ U 106 T23 6 2 |

4. DIRECCIÓN DEL PREDIO: **CL 106 23 16 AP**

**B. INFORMACIÓN SOBRE LAS ÁREAS DEL PREDIO** — **C. TARIFA Y EXENCION**

| 5. TERRENO (M2) | 6. CONSTRUCCION (M2) | 7. TARIFA | 8. AJUSTE | 9. EXENCION |
|---|---|---|---|---|
| 424.90 | 227.90 | 9.50 | 564,000 | 0.00 |

**D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE**

10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL: **DOBRZYNSKI GLEISER SULAMITA**
11. IDENTIFICACIÓN: **CC 20083318**
12. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: **CL 106 23 16 AP**
13. CÓDIGO DE MUNICIPIO: **11001**

| FECHAS LIMITES DE PAGO | | Hasta 19/04/2013 (dd/mm/aaaa) | Hasta 21/06/2013 (dd/mm/aaaa) |
|---|---|---|---|
| **E. LIQUIDACION PRIVADA** | | | |
| 14. AUTOAVALÚO (Base Gravable) | AA | 1,153,207,000 | 1,153,207,000 |
| 15. IMPUESTO A CARGO | FU | 10,391,000 | 10,391,000 |
| 16. SANCIONES | VS | 0 | 0 |
| **F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS** | | | |
| 17. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA | AT | 1,589,000 | 1,589,000 |
| 18. IMPUESTO AJUSTADO | IA | 8,802,000 | 8,802,000 |
| **G. SALDO A CARGO** | | | |
| 19. TOTAL SALDO A CARGO | HA | 8,802,000 | 8,802,000 |
| **H. PAGO** | | | |
| 20. VALOR A PAGAR | VP | 8,802,000 | 8,802,000 |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | 880,000 | 0 |
| 22. INTERÉS DE MORA | IM | 0 | 0 |
| **23. TOTAL A PAGAR (Renglón 20 - 21 + 22)** | TP | 7,922,000 | 8,802,000 |
| **I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO** | | | |
| Aporto voluntariamente al desarrollo de Bogota un 10% adicional | | SI ( ) NO (X) | Mi aporte debe destinarse al proyecto No. |
| 24. PAGO VOLUNTARIO (10% del renglón 18) | AV | 0 | 0 |
| **25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24)** | TA | 7,922,000 | 8,802,000 |

**SIN PAGO VOLUNTARIO**

(415)7707202600085(8020)0201330101010904403(3900)000000007922000(96)20130419

(415)7707202600085(8020)0201330101010904403(3900)000000008802000(96)20130621

Fecha Límite de Pago

**CON PAGO VOLUNTARIO**

19/04/2013

(415)7707202600085(8020)0201330101010904403(3900)000000007922000(96)20130419

21/06/2013

(415)7707202600085(8020)0201330101010904403(3900)000000008802000(96)20130621

**J. FIRMA DECLARANTE**

Sulamita D. de Gleiser

**NOMBRE**

Sulamita Dobrzynski Gleiser

| TIPO IDENTIFICACION | NUMERO IDENTIFICACION |
|---|---|
| C.C. _ C.E. _ | 20.083318 Bta. |

DAVIVIENDA

Bogotá D.C. – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá – DIB

2

51805080070741

(415)7707202600018(8020)51805080070741

FIRMA AUTORIZADA

OFIXPRESS

SELLO O TIMBRE

DAVIVIENDA
51-805 H.N.
09 ABR. 2013
CAJERO 2
RECIBIDO CON PAGO

Esta copia coincide con el original que tuve a la vista
Bogotá, D.C.
27 DIC 2013
ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE
NOTARIO 41 DE BOGOTÁ (E.N. PROPIEDAD)

**DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS / CONTRIBUYENTE**

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano

**Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones - Oficina de Atención al Contribuyente**

PIN DE SEGURIDAD YiiAABPNRZY9ZZ

# CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

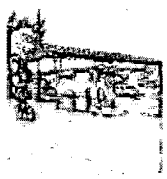
| | |
|---|---|
| **Dirección del Predio:** | CL 106 23 16 AP |
| **Matricula Inmobiliaria:** | 050N87540 |
| **Cedula Catastral:** | UQ U 106 T23 6 2 |
| **CHIP:** | AAA0106ZBYN |
| **Fecha de expedición:** | 26/12/13 |
| **Fecha de Vencimiento:** | 25/01/14 |

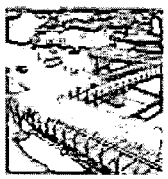
**A LA FECHA EL PREDIO NO REPORTA OBLIGACIONES PENDIENTES POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACION CON EL IDU**

**Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987.-"NULIDAD DE EFECTOS**: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente".

CONSECUTIVO No. 729871

# Solicitud de Estado de Cuenta para Trámites Notariales





## CONSULTA VALIDEZ CERTIFICADO

**Para consultar la válidez de un certificado digite el PIN aquí.**
(Favor tener en cuenta mayúsculas y minúsculas)

**Código Seguridad:** YiiAABPNRZY9ZZ

Buscar

**Se encuentra el certificado No 729871 con fecha de vigencia entre:**

**26/12/13 al 25/01/14**

**para el predio identificado con los siguientes datos:**

**CHIP:** **AAA0106ZBYN**

**MATRICULA INMOBILIARIA:** **050N87540**

**DIRECCIÓN:** **CL 106 23 16 AP**

Salida Segura

MATERIALIZACIÓN DOCUMENTO

El presente documento fue consultado y validado con la página (web) o e-mail: www.idú.gov.co

Descargado y materializado (impreso) en la Notaría 41 del círculo de Bogotá, para protocolizarlo como comprobante conforme a las Leyes 527/1999 y 588/2000 e Instrucción Administrativa 29/2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Bogotá D.C., 26 DIC 2013

Funcionario Notarial Responsable.

Notario (a)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

vur
ventanilla única de registro

Bienvenido: GILMA LUCIA MARTINEZ CUELLAR
BOGOTA D. C.
NOTARIA 41
IP: 190.145.27.140 / Fecha: 2013-12-26 / Hora: 12:34:53

# Consulta Catastro Bogotá

Consulta al Servicio Web no pudo ser ejecutada

**Fecha:** 2013-12-26 **Hora:** 12:42 PM **No. Consulta:** 2013-183531

Válido para insertar en el protocolo Notarial.
www.vur.gov.co

BUSCAR INMUEBLE

**Opciones**

MATERIALIZACIÓN DOCUMENTO

El presente documento fue consultado y validado con la página (web) o e-mail: www.registratupropiedad.com.co

Descargado y materializado (impreso) en la Notaría 41 del círculo de Bogotá, para protocolizarlo como comprobante conforme a las Leyes 527/1999 y 588/2000 e Instrucción Administrativa 29/2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Bogotá D.C., 28 DIC 2015

Funcionario Notarial Responsable.

Notario (a)

**REUNION DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**
**INDIVA DESIGN SAS**
**ACTA #4**

En la ciudad de Bogotá, a los 21 días del mes de octubre de dos mil trece (2013), siendo las 7.30 a.m., en las oficinas donde funciona la administración de la sociedad ubicadas en la Ak 15 #88- 64 oficina 807, se celebró la reunión de la asamblea EXTRAORDINARIA de accionistas de la sociedad **INDIVA DESIGN SAS,** por derecho propio y sin previa convocatoria por encontrarse presente el 100% de los accionistas de la sociedad.

1. **QUORUM:** Los accionistas que asistieron son los siguientes:
Nicolás Rodríguez Rendón
Omar Iván Torres Soler
Con lo cual el quorum deliberatorio y decisorio es del 100%.

2. **DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y DEL SECRETARIO:** Los accionistas deciden por unanimidad que la reunión será presidida por Nicolás Rodríguez Rendón y que actuará como secretario Omar Iván Torres Soler.

   Votos a favor 100%
   Votos en contra 0

3. **DESARROLLO:** Se reúne la asamblea extraordinaria de accionistas con el fin de autorizar expresamente al representante legal para contratar créditos y fiducia con BANCOLOMBIA S.A., firmar pagarés y otrosí a pagarés, constituir hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía sobre el lote donde se desarrollan los proyectos INDIVA 106, INDIVA 118, INDIVA 183, recibir el valor de los créditos, contratar los seguros que exija Bancolombia S.A., así mismo se faculta al representante legal para firmar todos los documentos que sean necesarios para realizar las ventas del proyecto tales como promesas de compraventa, compraventa, avales.

   Se deja expresa constancia de que se valida cualquier actuación previa del representante legal frente a BANCOLOMBIA S.A. relacionada con el trámite del crédito para el desarrollo del proyecto.

   Una vez recibidos los dineros de BANCOLOMBIA S.A., estos ingresarán a la cuenta de la sociedad y cualquier desembolso de los mismos deberá ser aprobado previamente por los dos socios.

   La junta directiva decide por unanimidad aprobar la anterior autorización.

   Votos a favor 100%
   Votos en contra 0

Esta copia coincide con el original que tuve a la vista
Bogotá, D.C.
27 DIC 2013
ALIRIO VIRVIESCAS C.
NOTARIO 41 DE BOGOTA (E.P.)

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 45 BOGOTA D.C.

Siendo las 9:00 a.m. se da por terminada la reunión, se redacta y firma el acta por los asistentes.

OMAR IVAN TORRES SOLER
Secretario

NICOLAS RODRIGUEZ RENDON
Presidente.

Esta acta corresponde en todas sus partes a los temas tratados en la reunión extraordinaria de asamblea de accionistas de la sociedad INDIVA DESING SAS del día 21 de octubre de 2013.

OMAR IVAN TORRES SOLER
Secretario

Notaria 45 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante el Notario Cuarenta y Cinco del Circulo de Bogotá Compareció:

**TORRES SOLER OMAR IVAN**

quien exhibió: C.C. **80850785**

y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. **28/11/2013** a las ***04:25:12 p.m.***

646t4b6tf6rrf4rv

Huella

FIRMA

**AMPARO FONSECA MEJIA**
**NOTARIA 45 (E) BOGOTA D.C.**

Notaria 45 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante el Notario Cuarenta y Cinco del Circulo de Bogotá Compareció:

**RODRIGUEZ RENDON NICOLAS**

quien exhibió: C.C. **1072648884**

y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. **28/11/2013** a las ***04:28:24 p.m.***

u79jk8ooa8jeubj7um

Huella

FIRMA

**AMPARO FONSECA MEJIA**
**NOTARIA 45 (E) BOGOTA D.C.**

Esta copia coincide con el original que tuve a la vista

27 DIC 2013

NOTARIA CALVETE

# Notaria 41 Del Circulo De Bogota

Alirio Virviescas Calvete

79116178-9

Cra 15 # 75-09 PBX 2125720

IVA REGIMEN COMUN- ICA 7412 (9.66 X 1000)

FACTURA DE VENTA FES-22294 EXPEDIDA EN 27/Dic/2013 6:04 pm

ESCRITURA No 3118 LEGALIZADA EN 27/Dic/2013 RADICADO No 201303757

NATURALEZA DEL ACTO: Transferencia De Bien Inmueble A Titulo D

---

**TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL (Cuantia $ 1,833,844,000)...$ 3,383,115**

| | |
|---|---|
| Derechos Notariales [Decreto 0188 de 2013] | $ 2,758,467 |
| 6 Hoja Matriz Escritura | $ 17,400 |
| 30 Hoja Copia Autenticada Escritura (1 copias) (1 simples) | $ 87,000 |
| 0.5 Diligencias (art. 12 Dto. 2148/83) | $ 950 |
| 1 Autenticaciones De Copias (confrontacion) | $ 1,400 |
| 1 Fotocopia | $ 360 |
| 0.5 Const. Afectacion Vivienda Familiar | $ 2,600 |
| 6.5 Hoja Copia Especial Y Autenticada | $ 18,850 |
| 4 Certificados Tomados Pag. Web Entidad Estatal | $ 10,400 |
| Recaudos Fondo De Notariado | $ 11,050 |
| Recaudos Superintendencia | $ 11,050 |
| Impuesto A Las Ventas | $ 463,588 |

Total Gastos de la Factura ..... $ 2,897,427

Total Impuestos y Recaudos a Terceros ..... $ 485,688

**Valor Total de la Factura ..... $ 3,383,115**

Tres millones trescientos ochenta y tres mil ciento quince pesos

**FORMA DE PAGO**

RC 22074

CC 20083318 SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER , Fideicomitente

BOGOTA

Cheque 8490390 BANCOLOMBIA $ 3,383,115

**OTORGANTES DE LA ESCRITURA**

| | |
|---|---|
| CC 20083318 | SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER |
| CC 17081754 | CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON |
| CC 20885086 | ESTHER MARIA REINA DE MENESES |
| CC 1072648884 | NICOLAS RENDON RODRIGUEZ |
| CC 19361474 | FELIPE GONZALEZ PAEZ |
| NIT 900646936 6 | INDIVA DESIGN S.A.S. |
| NIT 800150280 0 | FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA |

María del Socorro Ramírez c.c. 51.871.227 Vo.Bo. 08/02/14

**OBSERVACIONES**

Los usuarios han solicitado la autenticación de las hojas de copias completas que se protocolizan en la escritura pública objeto de esta liquidación. Total hojas de copias completas solicitadas por el usuario: (30); total fotocopias tomadas y liquidadas a solicitud del usuario: (1); total autenticaciones solicitadas por el usuario (1).

Luz Adriana Quiroga Fuentes C.C. 51.953.136

Firma del Cliente

Luz Adriana Quiroga Fuentes

Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)

Impreso por Computador

# NOTARIA 41 DEL CIRCULO DE BOGOTA

Alirio Virviescas Calvete
79116178 - 9
Cra 15 # 75-09 Tel(s): PBX 2125720

---

Recibo de Caja **RC - 022074** Expedido en **DIC.27-2013**

---

Recibido de **SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER** **CC 20083318**
Pago a la factura: **FES - 22294** de **DIC.27-2013**
Escritura No : **3118** de **DIC.27-2013**

---

**TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL $ 3,383,114.50**

| | |
|---|---|
| Derechos Notariales | $ 2,758,466.50 |
| Autenticaciones De Copias (confrontacion) | $ 1,400.00 |
| Recaudos Superintendencia | $ 11,050.00 |
| Recaudos Fondo De Notariado | $ 11,050.00 |
| Hoja Copia Especial Y Autenticada | $ 18,850.00 |
| Hoja Matriz Escritura | $ 17,400.00 |
| Const. Afectacion Vivienda Familiar | $ 2,600.00 |
| Fotocopia | $ 360.00 |
| Hoja Copia Autenticada Escritura | $ 87,000.00 |
| Certificados Tomados Pag. Web Entidad Estatal | $ 10,400.00 |
| Diligencias (art. 12 Dto. 2148/83) | $ 950.00 |
| Impuesto A Las Ventas | $ 463,588.00 |

**RETENCIONES** ..... **$ 0.00**

---

**TOTAL CANCELADO** ..... **$ 3,383,114.50**

Son:

---

**Forma de Pago**

Cheque # 8490390 BANCOLOMBIA $

Firma del Cliente

MANUEL FERNANDO NEIVA BLANCO

# Notaria 41 Del Circulo De Bogota

Alirio Virviescas Calvete

79116178-9

Cra 15 # 75-09 FAX 2125720

IVA REGIMEN COMUN- ICA 7412 (9.66 X 1000)

FACTURA DE VENTA **FES-22295** EXPEDIDA EN **27/Dic/2013 6:04 pm**

ESCRITURA No **3118** LEGALIZADA EN **27/Dic/2013** RADICADO No **201303757**

NATURALEZA DEL ACTO: **Transferencia De Bien Inmueble A Titulo D**

---

**TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL (Cuantia $ 1,833,844,000)...$ 3,383,115**

| | |
|---|---|
| Derechos Notariales [Decreto 0188 de 2013] | $ 2,758,467 |
| 6 Hoja Matriz Escritura | $ 17,400 |
| 30 Hoja Copia Autenticada Escritura (1 copias) (1 simples) | $ 87,000 |
| 0.5 Diligencias (art. 12 Dto. 2148/83) | $ 950 |
| 1 Autenticaciones De Copias (confrontacion) | $ 1,400 |
| 1 Fotocopia | $ 360 |
| 0.5 Const. Afectacion Vivienda Familiar | $ 2,600 |
| 6.5 Hoja Copia Especial Y Autenticada | $ 18,850 |
| 4 Certificados Tomados Pag. Web Entidad Estatal | $ 10,400 |
| Recaudos Fondo De Notariado | $ 11,050 |
| Recaudos Superintendencia | $ 11,050 |
| Impuesto A Las Ventas | $ 463,588 |
| Total Gastos de la Factura | $ 2,897,427 |
| Total Impuestos y Recaudos a Terceros | $ 485,688 |
| **Valor Total de la Factura** | **$ 3,383,115** |

Tres millones trescientos ochenta y tres mil ciento quince pesos

RC# 22075

**FORMA DE PAGO**

NIT 900646936 INDIVA DESIGN S.A.S. , Beneficiario 1

CLL 101 16-50

Cheque 49039 BANCOLOMBIA $ 3,383,115

María del Socorro Ramirez c.c. 51.471.227 VoBo. 05-02-14

**OTORGANTES DE LA ESCRITURA**

| | |
|---|---|
| CC 20083318 | SULAMITA DOMZYNSKI DE GLEISER |
| CC 17081754 | CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON |
| CC 20885086 | ESTHER MARIA REINA DE MENESES |
| CC 1072648884 | NICOLAS RENDON RODRIGUEZ |
| CC 19361474 | FELIPE GONZALEZ PAEZ |
| NIT 900646936 6 | INDIVA DESIGN S.A.S. |
| NIT 800150280 0 | FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA |

**OBSERVACIONES**

Los usuarios han solicitado la autenticación de las hojas de copias completas que se protocolizan en la escritura pública objeto de esta liquidación. Total hojas de copias completas solicitadas por el usuario: (30); total fotocopias tomadas y liquidadas a solicitud del usuario: (1); total autenticaciones solicitadas por el usuario (1).

Firma del Cliente

Luz Adriana Quiroga Fuentes c.c. 52.[illegible] VoBo.

Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)

Impreso por Computador

# NOTARIA 41 DEL CIRCULO DE BOGOTA

Alirio Virviescas Calvete
79116178 - 9
Cra 15 # 75-09 Tel(s): PBX 2125720

---

Recibo de Caja **RC - 022075** Expedido en **DIC.27-2013**

---

Recibido de **INDIVA DESIGN S.A.S. NIT 900646936-6**
Pago a la factura: **FES - 22295** de **DIC.27-2013**
Escritura No : **3118** de **DIC.27-2013**

---

**TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL $ 3,383,114.50**

| | |
|---|---|
| Derechos Notariales | $ 2,758,466.50 |
| Autenticaciones De Copias (confrontacion) | $ 1,400.00 |
| Recaudos Superintendencia | $ 11,050.00 |
| Recaudos Fondo De Notariado | $ 11,050.00 |
| Hoja Copia Especial Y Autenticada | $ 18,850.00 |
| Hoja Matriz Escritura | $ 17,400.00 |
| Const. Afectacion Vivienda Familiar | $ 2,600.00 |
| Fotocopia | $ 360.00 |
| Hoja Copia Autenticada Escritura | $ 87,000.00 |
| Certificados Tomados Pag. Web Entidad Estatal | $ 10,400.00 |
| Diligencias (art. 12 Dto. 2148/83) | $ 950.00 |
| Impuesto A Las Ventas | $ 463,588.00 |

**RETENCIONES** ..... **$ 0.00**

---

**TOTAL CANCELADO** ..... **$ 3,383,114.50**

Son:

---

Forma de Pago
Cheque # 49039 BANCOLOMBIA $ 3,383,115.00

Firma del Cliente

MANUEL FERNANDO NEIVA-BLANCO

REPUBLICA DE COLOMBIA

IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.361.474

GONZALEZ PAEZ

APELLIDOS

FELIPE

NOMBRES

FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 12-AGO-1958

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.75 | A- | M

ESTATURA | G.S. RH | SEXO

01-SEP-1977 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABSATRIZ RENGIFO LOPEZ

INDICE DERECHO

P-1505500-39155491-M-0019381474-20061212 0005806346H 02 982173566

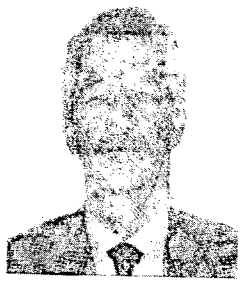
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 17.081.754
MENESES PINZON

APELLIDOS
CARLOS ROOSEMBERT

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 23-SEP-1942
SOCORRO
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.68 ESTATURA | A+ G.S. RH | M SEXO

14-MAY-1964 BOGOTA D.C
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO

A 1500150-00207809-M-0017081754-20100106 0019661084A 1 1150114366

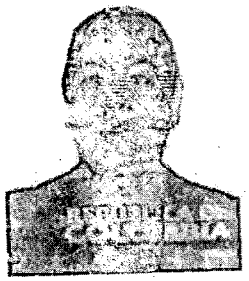
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 20.885.086
REINA De MENESES

APELLIDOS
ESTHER MARIA

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 26-OCT-1947
BUCARAMANGA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO

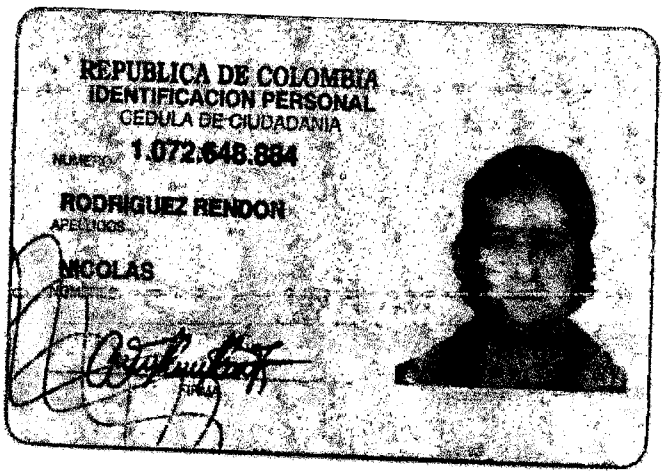
1.67 ESTATURA | O+ G.S. RH | F SEXO

21-FEB-1975 SAN BERNARDO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

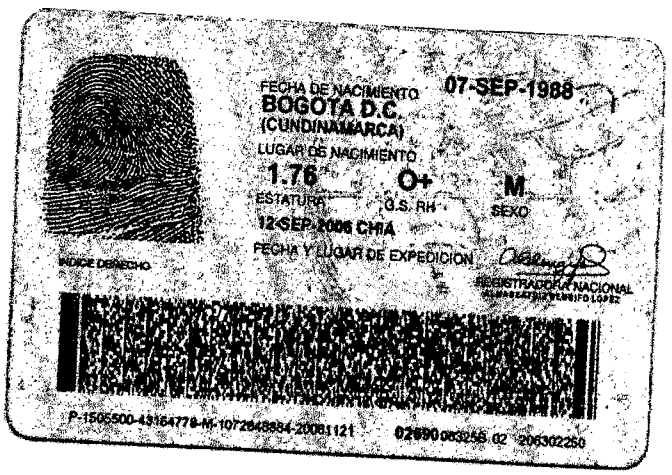
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO

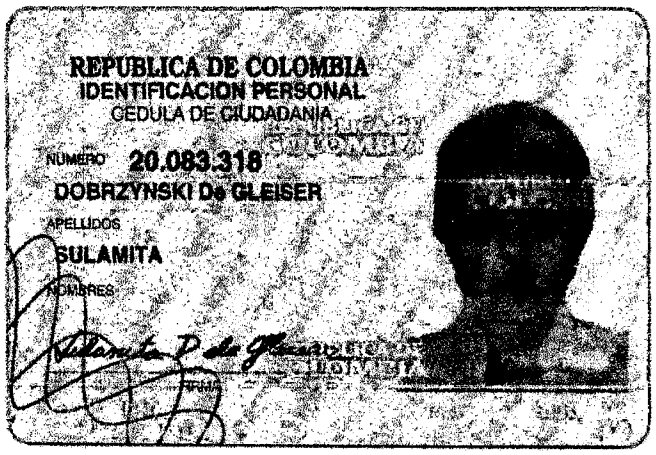
A-1500150-00220146-F-0020885086-20100303 0021423438A 1 5020300871



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 1.072.648.884
RODRIGUEZ RENDON
APELLIDOS
NICOLAS
NOMBRES
FIRMA

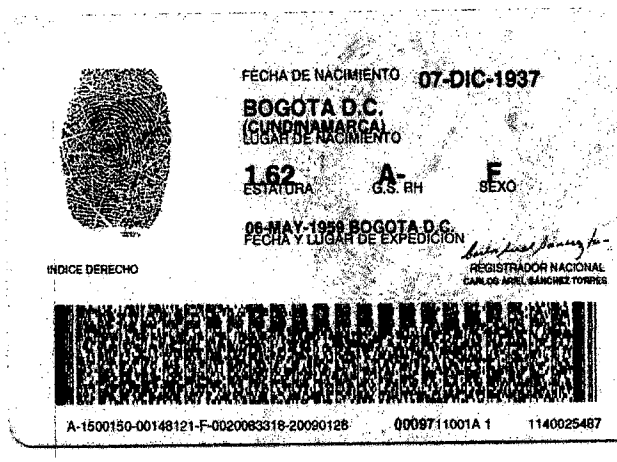


FECHA DE NACIMIENTO 07-SEP-1988
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.76 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO
12-SEP-2006 CHIA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADORA NACIONAL
INDICE DERECHO
P-1505500-43164778-M-1072648884-20061121 02690 083255 02 206302250



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 20.083.318
DOBRZYNSKI De GLEISER
APELLIDOS
SULAMITA
NOMBRES



FECHA DE NACIMIENTO 07-DIC-1937
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.62 A- F
ESTATURA G.S. RH SEXO
06-MAY-1970 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO

A-1500150-00148121-F-0020083318-20090128 0009711001A 1 1140025487

# SOLICITUD DE COPIAS AUTÉNTICAS:

(Se anexa a la escritura pública)

De acuerdo al inciso final del artículo 25 del Decreto 0019 del 10 de enero de 2012, solicito expresamente la expedición de las copias autenticadas de la presente escritura pública Nº 3118 /2013.

EL SOLICITANTE: FIRMA: Nicolas Rodriguez Rendon

NOMBRE: Nicolas Rodriguez Rendon

C.C.Nº 1072648884

FECHA: 27/12/2013

Esto se protocoliza con la E/P

ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE

Usuario: Liliana Marcela Lara Silva

**Clientes » Actualizar datos**

## ADMINISTRACIÓN DE CLIENTES

### Modificacion de Datos Personales

Identificación a Registrar o Modificar

CC ▼ 19361474

La identificacion está registrada en el sistema

Para modificar los datos personales de un cliente escriba su identificación personal, el sistema buscará el cliente en la base de datos mientras la escribe. Si el cliente esta registrado en el sistema podra modificar sus datos personales.

Datos de la Persona Natural

| | |
|---|---|
| Lugar de Expedicion del Documento | BOGOTA |
| Nombres de la Persona | FELIPE |
| Apellidos de la Persona | GONZALEZ PAEZ |
| Nacionalidad | COLOMBIANO(A) |
| Domicilio del Usuario | CALLE 31 NO.6-39 PISO 19 |
| Telefonos del Usuario | 4886000 EXT.16651-14857 CEL.3123861806 |
| E-Mail del Usuario | |
| Actividad Economica | FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A |

Una vez encontrado un cliente en la base de datos usted podrá modificar sus datos personales. Los datos modificados aparecerán sobre **fondo rojo claro**, si desea **deshacer una modificación** siempre podrá hacer click en la imagen a la derecha de cada campo. Todos los datos son obligatorios, si **no dispone de la informacion** completa coloque **X.X.X** para que el sistema le permita continuar

Aceptar Salir

ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE

Usuario: Liliana Marcela Lara Silva

**Clientes » Actualizar datos**

## ADMINISTRACIÓN DE CLIENTES

### Modificacion de Datos Personales

Identificación a Registrar o Modificar

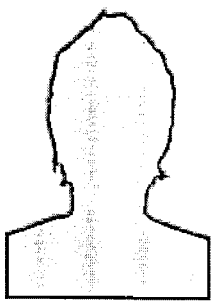
CC ▼ 1072648884

La identificacion está registrada en el sistema

Para modificar los datos personales de un cliente escriba su identificación personal, el sistema buscará el cliente en la base de datos mientras la escribe. Si el cliente esta registrado en el sistema podra modificar sus datos personales.

Datos de la Persona Natural

| | |
|---|---|
| Lugar de Expedicion del Documento | BOGOTA |
| Nombres de la Persona | NICOLAS |
| Apellidos de la Persona | RENDON RODRIGUEZ |
| Nacionalidad | COLOMBIANO(A) |
| Domicilio del Usuario | AV CRA 15 No. 88 - 64 OF 807 |
| Telefonos del Usuario | 5306079 3208335028 |
| E-Mail del Usuario | |
| Actividad Economica | |



Una vez encontrado un cliente en la base de datos usted podrá modificar sus datos personales. Los datos modificados aparecerán sobre **fondo rojo claro**, si desea **deshacer una modificación** siempre podrá hacer click en la imagen a la derecha de cada campo. Todos los datos son obligatorios, si **no dispone de la informacion** completa coloque **X.X.X** para que el sistema le permita continuar

Aceptar Salir

ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE

Usuario: Liliana Marcela Lara Silva

**Clientes » Actualizar datos**

## ADMINISTRACIÓN DE CLIENTES

### Modificacion de Datos Personales

Identificación a Registrar o Modificar

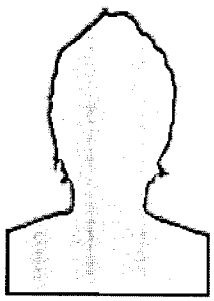
CC ▼ 20083318

La identificacion está registrada en el sistema

Para modificar los datos personales de un cliente escriba su identificación personal, el sistema buscará el cliente en la base de datos mientras la escribe. Si el cliente esta registrado en el sistema podra modificar sus datos personales.

Datos de la Persona Natural

| | |
|---|---|
| Lugar de Expedicion del Documento | BOGOTA |
| Nombres de la Persona | SULAMITA |
| Apellidos de la Persona | DOBRZYNSKI DE GLEISER |
| Nacionalidad | COLOMBIANO(A) |
| Domicilio del Usuario | CRA 21 N 108A 59 APTO 301 |
| Telefonos del Usuario | 6128562 |
| E-Mail del Usuario | |
| Actividad Economica | |



Una vez encontrado un cliente en la base de datos usted podrá modificar sus datos personales. Los datos modificados aparecerán sobre **fondo rojo claro**, si desea **deshacer una modificación** siempre podrá hacer click en la imagen a la derecha de cada campo. Todos los datos son obligatorios, si **no dispone de la informacion** completa coloque **X.X.X** para que el sistema le permita continuar

Aceptar Salir

ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE

Usuario: Liliana Marcela Lara Silva

**Clientes » Actualizar datos**

## ADMINISTRACIÓN DE CLIENTES

### Modificacion de Datos Personales

Identificación a Registrar o Modificar

CC ▼ 17081754

La identificacion está registrada en el sistema

Para modificar los datos personales de un cliente escriba su identificación personal, el sistema buscará el cliente en la base de datos mientras la escribe. Si el cliente esta registrado en el sistema podra modificar sus datos personales.

Datos de la Persona Natural

| | |
|---|---|
| Lugar de Expedicion del Documento | BOGOTA |
| Nombres de la Persona | CARLOS ROSEMBERT |
| Apellidos de la Persona | MENESES PINZON |
| Nacionalidad | COLOMBIANO(A) |
| Domicilio del Usuario | CRA 13 A 127A 29 |
| Telefonos del Usuario | 6148277 3123425758 |
| E-Mail del Usuario | |
| Actividad Economica | PENSIONADO |

Una vez encontrado un cliente en la base de datos usted podrá modificar sus datos personales. Los datos modificados aparecerán sobre **fondo rojo claro**. si desea **deshacer una modificación** siempre podrá hacer click en la imagen a la derecha de cada campo. Todos los datos son obligatorios, si **no dispone de la informacion** completa coloque **X.X.X** para que el sistema le permita continuar

Aceptar Salir

ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE

Usuario: Liliana Marcela Lara Silva

**Clientes » Actualizar datos**

## ADMINISTRACIÓN DE CLIENTES

### Modificacion de Datos Personales

Identificación a Registrar o Modificar

CC ▼ 20885086

La identificacion está registrada en el sistema

Para modificar los datos personales de un cliente escriba su identificación personal, el sistema buscará el cliente en la base de datos mientras la escribe. Si el cliente esta registrado en el sistema podra modificar sus datos personales.

Datos de la Persona Natural

| | |
|---|---|
| Lugar de Expedicion del Documento | SAN BERNARDO |
| Nombres de la Persona | ESTHER MARIA |
| Apellidos de la Persona | REINA DE MENESES |
| Nacionalidad | COLOMBIANO(A) |
| Domicilio del Usuario | CRA 13 A NO. 127A 29 |
| Telefonos del Usuario | 6148277 3108525298 |
| E-Mail del Usuario | |
| Actividad Economica | INDEPENDIENTE |

Una vez encontrado un cliente en la base de datos usted podrá modificar sus datos personales. Los datos modificados aparecerán sobre **fondo rojo claro**, si desea **deshacer una modificación** siempre podrá hacer click en la imagen a la derecha de cada campo. Todos los datos son obligatorios, si **no dispone de la informacion** completa coloque **X.X.X** para que el sistema le permita continuar

Aceptar Salir

ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE

Usuario: Liliana Marcela Lara Silva

**Clientes » Actualizar datos**

## ADMINISTRACIÓN DE CLIENTES

### Modificacion de Datos Personales

Identificación a Registrar o Modificar

NIT ▼ 800150280

La identificacion está registrada en el sistema

Para modificar los datos personales de un cliente escriba su identificación personal, el sistema buscará el cliente en la base de datos mientras la escribe. Si el cliente esta registrado en el sistema podra modificar sus datos personales.

Datos de la Persona Juridica

| | |
|---|---|
| Digito de Verificacion del Documento | 0 |
| Nombre de la Empresa | FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIA |
| Domicilio de la Empresa | CALLE 31 NO. 6-39 |
| Telefonos de la Empresa | 4886000 |
| E-Mail de la empresa | SJARAMILLO@GLACIAL.COM.CO |
| Actividad Economica | XXX |

Una vez encontrado un cliente en la base de datos usted podrá modificar sus datos personales. Los datos modificados aparecerán sobre **fondo rojo claro**, si desea **deshacer una modificación** siempre podrá hacer click en la imagen a la derecha de cada campo. Todos los datos son obligatorios, si **no dispone de la informacion** completa coloque **X.X.X** para que el sistema le permita continuar

Aceptar Salir

ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE

Usuario: Liliana Marcela Lara Silva

**Clientes » Actualizar datos**

## ADMINISTRACIÓN DE CLIENTES

### Modificacion de Datos Personales

Identificación a Registrar o Modificar

NIT ▼ 900646936

La identificacion está registrada en el sistema

Para modificar los datos personales de un cliente escriba su identificación personal, el sistema buscará el cliente en la base de datos mientras la escribe. Si el cliente está registrado en el sistema podra modificar sus datos personales.

Datos de la Persona Juridica

| | |
|---|---|
| Digito de Verificacion del Documento | 6 |
| Nombre de la Empresa | INDIVA DESIGN S.A.S. |
| Domicilio de la Empresa | CLL 101 16-50 |
| Telefonos de la Empresa | 3208335028 |
| E-Mail de la empresa | INDIVADESIGN@GMAIL.COM |
| Actividad Economica | |

Una vez encontrado un cliente en la base de datos usted podrá modificar sus datos personales. Los datos modificados aparecerán sobre **fondo rojo claro**, si desea **deshacer una modificación** siempre podrá hacer click en la imagen a la derecha de cada campo. Todos los datos son obligatorios, si **no dispone de la informacion** completa coloque **X.X.X** para que el sistema le permita continuar

Aceptar Salir

31.150.6161.175
otrosí Nº 1

Fiduciaria
Bancolombia

**OTROSI No. 01 AL CONTRATO INDIVA 106 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER, CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON, ESTHER MARIA REINA DE MENESES e INDIVA DESIGN S.A.S.**

**P.A. INDIVA 106**

Entre los suscritos a saber, de una parte, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Medellín, constituida mediante la Escritura Pública Cero Cero uno (001), del Dos (2) de enero de Mil Novecientos Noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución Ciento Cinco (105) del Quince (15) de Enero de Mil Novecientos Noventa y dos (1992), identificada con NIT. 800.150.280-0, con domicilio principal de la ciudad de Medellín representada en este acto por **FELIPE GONZALEZ PAEZ**, *mayor de edad y vecino de Bogotá* D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.361.474 expedida en Bogotá, quien actúa en su calidad de Representante Legal Suplente del Presidente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexa y hace parte del presente documento, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente otrosí se denominará **LA FIDUCIARIA**, por una parte y por la otra, i) **SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER**, quien es mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C. Identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.083.318, actuando en su propio nombre y representación; ii) **CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., Identificado con Cédula de Ciudadanía No 17.081.754, obrando en su propio nombre y representación y iii) **ESTHER MARIA REINA DE MENES**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C. identificado con Cédula de Ciudadanía No 20.885.086 , obrando en su propio nombre y representación, y quienes para los efectos del presente documento se denominarán los **FIDEICOMITENTE APORTANTES**; y (ii) **INDIVA DESIGN S.A.S.**, sociedad legalmente constituida a través de documento privado de Asamblea de Accionistas del 5 de agosto de 2013, inscrita el 6 de agosto de 2013 bajo el número 01754946 del libro IX, actuando en el presente documento a través de su representante legal **NICOLAS RENDON RODRIGUEZ** *identificado con cédula de ciudadanía* No. 1.072.648.884 todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y que en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLLADOR**, hemos convenido celebrar el presente OTROSÍ No. 01 AL CONTRATO INDIVA 106 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, regido por las cláusulas del presente documento y en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por las disposiciones del Código de Comercio y el Código Civil Colombiano previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

PRIMERA: Que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER, CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON, ESTHER MARIA REINA DE MENESES e INDIVA DESIGN S.A.S., suscribieron el 27 de Diciembre de 2013 el Contrato INDIVA 106 de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, en adelante el CONTRATO, elevada a escritura pública No. 3.118 en la notaria 41 del círculo de Bogotá D.C.

**SEGUNDA:** Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR solicitó modificar el contrato para efectos de precisar que los FIDEICOMITENTES APORTANTES una vez inscrita la escritura

Fiduciaria
Bancolombia

pública de constitución del fideicomiso y transferencia de los inmuebles 50N-87540 y 50N-87541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a los referidos inmuebles, transfirieron la posición contractual de fideicomitente incluidos los derechos fiduciarios correlativos a la misma, al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**TERCERA:** Que de conformidad con lo solicitado se procede a aclarar el CONTRATO en la cláusula de cesión en los términos solicitados.

**CUARTA:** Que quienes comparecen a suscribir el presente otrosí al CONTRATO tienen plena capacidad legal para obligar y comprometer a su representada en los términos que aquí se estipulan.

**QUINTA:** Que pactan las partes en consecuencia suscribir el presente otrosí al CONTRATO, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA.** Se modifica la cláusula Vigésimo Sexta del CONTRATO, la cual quedara de la siguiente manera:

***"VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN.*** *Los FIDEICOMITENTES podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, previa autorización escrita de la FIDUCIARIA y de todos los FIDEICOMITENTES. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA, informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA en la que conste que ha aceptado la cesión y que ha tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la FIDUCIARIA acepte la misma.*

***PARAGRAFO:*** *A pesar de lo anterior, es claro para las partes que una vez el presente instrumento público se encuentre inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a los INMUEBLES, la posición contractual de fideicomitente que tiene el FIDEICOMITENTE APORTANTES en este contrato, incluidos los derechos fiduciarios correlativos a la misma, se radicarán automática y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR."*

**SEGUNDA**: Todas las cláusulas del CONTRATO no modificadas por el presente acto, permanecen vigentes y su exigibilidad permanece, siempre y cuando no contraríen las estipulaciones contempladas en el presente Otrosí.

**TERCERA.-** Teniendo en cuenta que para la fecha de suscripción del presente documento la tarifa del impuesto de timbre es "cero", no hay lugar a la causación del mismo. En el evento en que llegare a generarse el mencionado impuesto, este será a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**CUARTA.-** Para su perfeccionamiento y legalización el presente Otrosí requiere de la firma de las partes contratantes y el pago del impuesto de timbre por parte de los FIDEICOMTIENTES, si hubiere lugar al mismo.

Fiduciaria
**Bancolombia**

En constancia se firma el presente acuerdo en tres (3) copias de igual valor probatorio a los dieciséis (16) días del mes de Marzo de dos mil dieciséis (2016).

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA,**

**FELIPE GONZALEZ PAEZ**
**C.C.** No. 19.361.474 expedida en Bogotá
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA
Obrando única y exclusivamente como VOCERA Y ADMINISTRADORA
DEL P.A. INDIVA 106
Otrosí N° 1 Contrato P.A Indiva 106
**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES,**

Sulamita D. de Gleiser
**SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER**
**C.C.** 20.083.318 Bta

**CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON**
**C.C.** 17081754

**ESTHER MARIA REINA DE MENESES.**
**C.C.** 20885086

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,**

**NICOLAS RODRIGUEZ RENDON**
**Representante Legal**
**INDIVA DESIGN S.A.S.**

Grupo INDIVA
Innovación, diseño y vanguardia
JURIDICO
Vo.Bo.
16/03/16

Grupo Bancolombia Capital

# RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. Sociedad Fiduciaria.

## PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106
## (6161)

## DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2021 AL 31 DE MAYO DE 2022

**FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106**
**CONTENIDO**

1. DATOS GENERALES DEL FIDEICOMISO ..... 3
2. OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO ..... 4
3. ESTADO ACTUAL, LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO ..... 4
3.1. LOS RECURSOS ..... 4
3.2 INMUEBLE ..... 5
3.3. REPORTE ESTUDIO TÉCNICO Y/O AVALÚO ..... 5
3.4. PÓLIZAS ..... 5
4. EVOLUCIÓN DE LOS APORTES Y DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO ..... 6
4.1. EVOLUCIÓN DE LOS APORTES ..... 6
4.2. RECURSOS ENTREGADOS POR BENEFICIARIOS DE ÁREA ..... 6
4.3. CANTIDAD Y MECANISMOS DE PAGOS ..... 6
4.4. FUENTES Y USOS ..... 6
4.5. CUENTAS POR PAGAR ..... 7
4.6. CUENTAS POR COBRAR ..... 7
4.7. RENDIMIENTOS GENERADOS ..... 8
4.8. CRÉDITOS ADQUIRIDOS ..... 8
4.9. PARTIDAS CONCILIATORIAS ..... 8
5. COMISIÓN FIDUCIARIA ..... 9
6. EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO ..... 9
6.1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NEGOCIO ..... 9
6.1.1. INFORMES MENSUALES Y RENDICIÓN DE CUENTAS SEMESTRAL ..... 9
6.1.2. INFORME FINANCIERO ..... 10
6.1.3. INFORME DE INTERVENTORIA: ..... 10
6.1.4. OPERATIVIDAD ..... 10
6.1.5. ESCRITURACIÓN ..... 15
6.1.6. DESTINACIÓN DE RECURSOS ..... 15
6.1.7. SUBCONTRATOS ..... 15
6.1.8. DESARROLLO DEL PROYECTO ..... 15
6.1.9. GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA ..... 19
7. PUNTOS DE EQUILIBRIO ..... 20
8. HECHOS QUE AFECTAN EL NORMAL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO O LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO ..... 21
9. PROCESOS, QUEJAS Y RECLAMOS ..... 26
10. ACREEDORES GARANTIZADOS Y ESTADOS DE GARANTIAS ..... 27
11.CESIÓN DE BENEFICIOS ..... 27
12. CONDICIONES SUSPENSIVAS O RESOLUTORIAS ..... 27
13. OTROS ..... 27
13.1. ACTUALIZACIÓN SARLAFT ..... 27
13.2. PENDIENTES ..... 27
13.3. COMITÉS FIDUCIARIOS ..... 28
13.4 CARTILLA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ..... 28
14. ANEXOS ..... 29
14.1. ESTADOS FINANCIEROS ..... 29
14.2. RELACIÓN DE RECURSOS ENTREGADOS POR BENEFICIARIOS DE ÁREA ..... 29
14.3. EXTRACTOS ..... 29
14.4. RELACIÓN DE PAGOS ..... 29
14.5. RELACIÓN DE PARTIDAS CONCILIATORIAS ..... 29
14.6. FORMATO ACTUALIZACIÓN SARLAFT ..... 29

**P.A. INDIVA 106**
**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**
**RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS**
Circular básica Jurídica
Superintendencia Financiera de Colombia

A continuación, se presenta la siguiente rendición semestral de cuentas:

## 1. DATOS GENERALES DEL FIDEICOMISO

| | | |
|---|---|---|
| **PERÍODO DE RENDICIÓN** | : | 01 de diciembre de 2021 al 31 de mayo de 2022 |
| **FIDEICOMISO** | : | P.A. INDIVA 106 |
| **TIPO DE CONTRATO** | : | Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos. |
| **FIDEICOMITENTE** | : | **Fideicomitente Aportante:**<br>• Sulamita Dobrzynski De Gleiser.<br>• Carlos Roosembert Meneses Pinzón.<br>• Esther Maria Reina De Meneses.<br>Es importante mencionar que según lo establecido en el contrato fiduciario cláusula de consideraciones numeral quinto, los Fideicomitentes aportantes cedieron sus derechos fiduciarios al Fideicomitente Desarrollador.<br>**Fideicomitente Desarrollador:**<br>• Indiva Design S.A.S. |
| **BENEFICIARIOS** | : | EL Fideicomitente |
| **FECHA DE INICIO** | : | Diciembre 27 de 2013 |
| **DURACIÓN** | : | La duración del contrato de fiducia mercantil está sujeta a la realización de las actividades necesarias para la completa ejecución del proyecto o al acaecimiento de una de las causales de terminación previstas en el contrato o en la ley.<br>El contrato es de carácter irrevocable, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse, total o parcialmente, de manera unilateral por el Fideicomitente. |

**OTROSI** : Otrosí No. 1 del 16 de marzo de 2016.

## 2. OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO

El objeto del contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS es la administración por parte de la Fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos y la realización de los Pagos a través del Fideicomiso. En desarrollo de dicho objeto, la Fiduciaria adelanta las siguientes actividades:

- En la fase previa se recibieron, invirtieron y administraron la totalidad de los recursos que transfirieron los beneficiarios de área, con la finalidad de que su utilización se restringiría hasta tanto el fideicomitente desarrollador acreditara ante la fiduciaria el cumplimiento de las condiciones, ocurrido lo cual se destinaron junto con los demás activos afectos al fideicomiso, al desarrollo del proyecto de conformidad con lo establecido en el contrato.

- En la fase de construcción se destinaron todos los bienes fideicomitidos al desarrollo del proyecto, de tal manera que, una vez concluida su construcción, la fiduciaria proceda a transferir las unidades inmobiliarias resultantes a los beneficiarios de área o al fideicomitente desarrollador, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el contrato.

- El contrato y el fideicomiso son un mecanismo para que el fideicomitente desarrollador bajo su excluyente responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control desarrolle el proyecto sobre los inmuebles, para lo cual, a través del fideicomiso se administraran los activos que los fideicomitentes desean utilizar para su desarrollo.

La finalidad del contrato es instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se administren y se inviertan los recursos que sean transferidos por los beneficiarios de área mientras y los recursos provenientes del crédito constructor, se cumplen unas determinadas condiciones, cumplidas las cuales, los mismos se destinen al desarrollo del proyecto, de conformidad con las instrucciones impartidas por el fideicomitente desarrollador y en el marco del contrato fiduciario.

## 3. ESTADO ACTUAL, LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO

El proyecto inmobiliario denominado INDIVA 106, está localizado en la ciudad de Bogotá; el total de Inmuebles del proyecto inmobiliario está conformado por 21 unidades inmobiliarias de vivienda, las cuales serán transferidas conforme a lo establecido en el contrato de fiducia mercantil.

El Fideicomiso está conformado por los siguientes bienes:

### 3.1. LOS RECURSOS

Los recursos dinerarios se administran en las cuentas bancarias y en la cuenta de inversión del P.A. INDIVA 106, que se relacionan a continuación:

- Cuenta Corriente No. 031-204139-46
- Fiducuenta No. 2223- 2004015, cancelada el 18 de noviembre de 2019.

### 3.2 INMUEBLE

Corresponde a los inmuebles identificados con Matrícula inmobiliaria No. 50N-87540 y 50N-87541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales fueron transferidos al Fideicomiso mediante escritura pública No. 3118 de fecha 27 de diciembre de 2013 de la Notaria 41 de la ciudad de Bogotá.

De acuerdo con la suscripción del Reglamento de propiedad horizontal, protocolizado a través de la escritura No. 1451 de septiembre de 2020 con registro ante notariado en enero de 2021, se constituyeron las matrículas inmobiliarias para cada una de las unidades del Proyecto.

El inmueble en mención fue entregado a título de comodato precario a favor de la Sociedad Indiva Desing S.A.S., mediante documento privado de fecha 27 de diciembre de 2013.

### 3.3. REPORTE ESTUDIO TÉCNICO Y/O AVALÚO

Dada la finalidad del contrato fiduciario, no se estipulo estudio técnico y/o avaluó para el fideicomiso.

### 3.4. PÓLIZAS

De acuerdo con lo establecido en el contrato de Fiducia, a continuación, se relacionan las Pólizas requeridas y el estado de las mismas:

| Numero | Aseguradora | Tipo póliza | Tomador | Beneficiario | Fecha inicio | Fecha vencimiento | Valor asegurado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1350687-4 | SURAMERICANA | Póliza de garantía de manejo y buena inversión de anticipo | INDIVA DESING S.A.S. | P.A. Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria | 5-ago-15 | 31-mar-20 | $ 1,000,000,000.00 |
| 1013378-9 | SURAMERICANA | Póliza de todo riesgo construcción | | | 28-dic-15 | 24-jul-19 | $ 6,284,519,771.00 |
| 1350687 | SURAMERICANA | Póliza de responsabilidad civil extracontractual | | | 28-dic-15 | 24-jul-19 | $ 1,000,000,000.00 |

Es de anotar que a la fecha de la presente rendición las pólizas se encuentran vencidas. Dado que en el mes de enero de 2021 se suscribió el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Fideicomitente debe remitir a la Fiduciaria la póliza de incendio y terremoto que ampara las unidades resultantes del proyecto.

No obstante, lo anterior y dado las negociaciones adelantadas con los voceros de los beneficiarios de área, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso y Bancolombia, actualmente los voceros de los beneficiarios de área designados están seleccionando una compañía con la cual se procederá a asegurar el bien fideicomitido. Esta actividad se encuentra pendiente y a cargo de los voceros de los beneficiarios de área.

Al corte de la presente rendición de cuentas la Fiduciaria no ha sido notificada que las pólizas hayan sido afectadas.

Se anota que el domicilio del Fideicomitente es en la ciudad de Bogotá.

## 4. EVOLUCIÓN DE LOS APORTES Y DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

### 4.1. EVOLUCIÓN DE LOS APORTES

A continuación, se presenta la situación de los recursos administrados por concepto de aportes al cierre del período citado:

| Aportes | | Valor |
|---|---|---|
| **Saldo inicial al 1 de Diciembre de 2021** | **$** | **1,763,481,490.00** |
| Aportes en dinero | $ | -302,588.00 |
| Pagos / Giros a Terceros | $ | -19,755,000.00 |
| **Saldo final al 31 de Mayo de 2022** | **$** | **1,743,423,902.00** |

### 4.2. RECURSOS ENTREGADOS POR BENEFICIARIOS DE ÁREA

Los Beneficiarios de Área son las personas naturales o jurídicas o cualquier otro ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones que se vinculen al proyecto durante la Fase Previa o la Fase de Construcción, mediante la suscripción de un documento de cesión de derechos de beneficio con el Fideicomitente, para adquirir la calidad de Beneficiarios de Área, exclusivamente respecto de la unidad inmobiliaria determinada, en dicho documento se obligará a transferir al Fideicomiso las sumas de dinero acordadas con el Fideicomitente.

La relación de recursos entregados por los Beneficiarios de área, durante el período de la presente rendición de cuentas se detalla en el anexo 14.2.

### 4.3. CANTIDAD Y MECANISMOS DE PAGOS

Durante el periodo objeto de la presente rendición cuentas los pagos se han realizado a través de traslados ACH, los cuales se efectuaron a través del fideicomiso de la siguiente manera y tal como se detalla en el Anexo 14.4:

- Cuatro (4) pagos por concepto de retención en la fuente.
- Un (1) pago por concepto de pago a proveedores.
- Dos (2) pagos por concepto de honorarios.
- Cinco (5) pagos por concepto de comisión.
- Dos (2) pagos por concepto de cuentas por pagar.
- Once (11) pagos por concepto de gastos por pagar

### 4.4. FUENTES Y USOS

A continuación, se detallan los movimientos realizados en las cuentas del fideicomiso durante el periodo objeto de rendición, así como los rendimientos generados por los recursos invertidos en el fondo de inversión y los saldos disponibles en las cuentas:

| Cuenta Bancaria: 03120413946 | Emisor: BANCOLOMBIA S.A | |
|---|---|---|
| **Tipo de ingreso/egreso** | **Total** | |
| INGRESOS EN DINERO | $ | 110,110,039.00 |
| RECAUDO SUCURSAL VIRTUAL | $ | 25,579,027.00 |
| IVA COMISION REC SUC VIRTUAL | $ | -359.10 |
| IVA COMIS REC CAJA TARJ E/COD | $ | -1,541.98 |
| IVA COMISION REC CAJERO AUTOM | $ | -1,782.20 |
| COMISION REC SUCURSAL VIRTUAL | $ | -1,890.00 |
| IVA COMISION RECAUDO CAJA | $ | -3,885.15 |
| COMIS REC CAJA TARJ E/COD BAR | $ | -8,115.70 |
| COMISION REC CAJERO AUTOMATIC | $ | -9,380.00 |
| SERVICIOS BANCARIOS | $ | -21,769.05 |
| GRAVAMEN MVTO FINANCIERO | $ | -471,672.93 |
| PAGO SV | $ | -754,500.00 |
| PAGO PSE EMPRESA DE ACUEDUCTO | $ | -1,530,517.00 |
| PAGO A PROV CASTILLO MEDINA AR | $ | -1,641,900.00 |
| PAGO PSE A Toda Hora SA | $ | -4,248,450.00 |
| PAGO A PROV FIDUCIARIA BANCOLO | $ | -4,580,351.00 |
| PAGO A PROV JUAN FELIPE JIMENE | $ | -7,746,797.00 |
| PAGO A PROV OMAR LISANDRO JIME | $ | -8,864,073.00 |
| PAGO A PROV MULTIREDES INGENIE | $ | -14,053,418.00 |
| PAGO A PROVE CONTROL AUTOMAT | $ | -15,453,577.00 |
| PAGO PSE GRUPO VANTI | $ | -15,737,440.00 |
| PAGO A PROVE FIDUCIARIA BANC | $ | -19,755,000.00 |
| PAGO A PROV PROVIARCO PROYECTO | $ | -23,503,500.00 |
| **Total ingresos** | **$** | **135,689,066.00** |
| **Total egresos** | **$** | **-118,389,919.11** |
| **Saldo inicial** | **$** | **97,387,900.50** |
| **Saldo Final** | **$** | **114,687,047.39** |

## 4.5.CUENTAS POR PAGAR

A la fecha de corte de la presente rendición de cuentas los estados financieros del Fideicomiso reflejan cuentas por pagar por valor de **$ 3,431,688,852.51**, las cuales se encuentran detalladas en el Balance. Por lo antes expuesto, solicitamos sus oportunas gestiones para la revisión de dichas cuentas con el objetivo de lograr la depuración de las mismas y mantener los estados financieros actualizados y conciliados.

## 4.6. CUENTAS POR COBRAR

A la fecha de corte de la presente rendición de cuentas los estados financieros del Fideicomiso reflejan cuentas por cobrar por valor de **$ 15,453,577.00**, las cuales se encuentran detallados en el Balance. Por lo antes expuesto, solicitamos sus oportunas gestiones para la revisión de dichas cuentas con el objetivo de lograr la depuración de las mismas y mantener los estados financieros actualizados y conciliados.

## 4.7. RENDIMIENTOS GENERADOS

En el período de la presente rendición de cuentas no se generaron rendimientos ya que la cuenta de inversión se encuentra cancelada.

## 4.8. CRÉDITOS ADQUIRIDOS

Las condiciones de los créditos vigentes adquiridos por el Fideicomiso con Bancolombia S.A., de acuerdo con la instrucción impartida por los Fideicomitentes son:

| Fecha de Desembolso | Nº Obligación | Capital | Intereses | Total |
|---|---|---|---|---|
| 15/11/2020 | 1260176364 | $ 230,000,000.00 | $ 59,771,375.00 | $ 289,771,375.00 |
| 14/11/2020 | 1260176396 | $ 3,332,000,000.00 | $ 868,068,781.000 | $ 4,200,068,781.00 |
| 30/12/2020 | 1260084515 | $ 2,600,810,499.00 | $ 600,855,408.000 | $ 3,201,665,907.00 |
| 30/12/2020 | 1260084516 | $ 244,896,247.00 | $ 56,577,451 | $ 301,473,698.00 |
| 20/01/2021 | 1260085372 | $ 200,000,000.00 | $ 43,548,684.00 | $ 243,548,684.00 |
| **Total** | | **$ 6,607,706,746.00** | **$ 1,628,821,699.00** | **$ 8,236,528,445.00** |

Es importante mencionar que en el mes de enero y junio de 2020, se realizó la suscripción del otrosí de los pagarés 1260176364, 1260176396, 1260084515, 1260084516 y 1260085372 en los cuales se reestructuro el crédito constructor el cual se establecieron nuevas condiciones a los créditos adeudados.

**Nota**:

A la fecha de corte de la presente rendición, el crédito a cargo del fideicomiso se encuentra vencido y en mora, toda vez que el Fideicomiso no cuenta con recursos para atender los pagos y el Fideicomitente no los ha suministrado, por lo que se ha solicitado al Fideicomitente gestionar ante la Entidad Financiera los mecanismos que permitan la cancelación total y /o parcial de la deuda, según cronograma de pagos establecidos por el Banco. A la fecha no hemos recibido pronunciamiento por parte del Fideicomitente.

**Se tiene conocimiento que a la fecha se ha iniciado por parte del Bancolombia S.A. proceso ejecutivo en curso en contra el PA y la sociedad Indiva Desing, sin embargo, a la fecha de la presente rendición de cuenta la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso no ha sido notificada formalmente del mismo.**

## 4.9. PARTIDAS CONCILIATORIAS

La relación de las partidas conciliatorias al corte del periodo de la presente rendición de cuentas, se detallan en el anexo 14.5.

Durante el periodo de la presente rendición de cuentas se realizaron semanalmente las gestiones con el fideicomitente para la depuración de las partidas conciliatorias.

## 5. COMISIÓN FIDUCIARIA

De acuerdo con lo estipulado en el contrato, se causó una comisión fija mensual equivalente a 4.65 SMMLV, correspondiente a la comisión por la administración del fideicomiso. Durante el período correspondiente a la presente rendición de cuentas se causaron y pagaron las siguientes comisiones fiduciarias:

| Comisión fiduciaria | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Fecha** | **No. Factura** | **Valor Base** | **Iva** | **Total** | **Estado** |
| dic-21 | CS 2024355729 | $ 4,224,646.00 | $ 802,683.00 | $ 5,027,329.00 | Pendiente |
| ene-22 | CS 2024358673 | $ 4,650,000.00 | $ 883,500.00 | $ 5,533,500.00 | |
| feb-22 | CS 2024361517 | $ 4,650,000.00 | $ 883,500.00 | $ 5,533,500.00 | |
| mar-22 | CS 2024364229 | $ 4,650,000.00 | $ 883,500.00 | $ 5,533,500.00 | |
| abr-22 | CS 2024367045 | $ 4,650,000.00 | $ 883,500.00 | $ 5,533,500.00 | |
| may-22 | FE 409579 | $ 4,081,784.00 | $ 775,539.00 | $ 4,857,323.00 | Pagada |
| | FE 409578 | $ 4,081,784.00 | $ 775,539.00 | $ 4,857,323.00 | |
| | FE 409577 | $ 4,081,784.00 | $ 775,539.00 | $ 4,857,323.00 | Pendiente |
| | FE 409576 | $ 4,081,784.00 | $ 775,539.00 | $ 4,857,323.00 | Pagada |
| | FE 409575 | $ 4,081,784.00 | $ 775,539.00 | $ 4,857,323.00 | |
| **Total** | | **$ 43,233,566.00** | **$ 8,214,378.00** | **$ 51,447,944.00** | |

Es importante mencionar que a fecha corte de la presente rendición de cuentas, el Fideicomitente presenta una deuda por concepto de comisión fiduciaria por valor total de **$ 157,827,886.52.**

Por lo anterior, agradecemos tener en cuenta que toda factura pendiente de cancelación cuya fecha de vencimiento supere los 30 días genera intereses por mora, al igual que la posibilidad de ser reportado en las centrales de riesgo por dicho incumplimiento, esto de acuerdo con lo establecido en la Ley 1231 de 2008 “Habeas Data”.

Al corte del periodo de la presente rendición de cuentas, el valor de las comisiones acumuladas del patrimonio autónomo es de **$ 434,136,444.00** incluido IVA.

## 6. EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO

### 6.1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NEGOCIO

A la fecha de la presente rendición de cuenta el fideicomiso se encuentra en etapa de construcción.

Durante el período de la rendición se realizaron las siguientes actividades:

#### 6.1.1. INFORMES MENSUALES Y RENDICIÓN DE CUENTAS SEMESTRAL

Mediante correo electrónico y/o físico se remitieron mensualmente los informes financieros del Fideicomiso a los contactos autorizados para el recibo de esta información.

De acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia; el 22 de diciembre de 2021 se remitió a los Fideicomitentes la rendición de

cuentas del periodo comprendido entre el mes de junio a noviembre de 2021, de la cual no se recibió observaciones.

### 6.1.2. INFORME FINANCIERO

Mensualmente se remitió a los Fideicomitentes la siguiente información financiera:

- Cuadros de conciliaciones de la cuenta corriente
- Extractos de la cuenta corriente

### 6.1.3. INFORME DE INTERVENTORIA:

Según informe de interventoría del proyecto con corte al 30 de agosto de 2019, el proyecto presentaba un avance del **96.92%.** A fecha corte de la presente rendición de cuentas no tenemos más avances de obra reportados por el Fideicomitente.

En el mes de septiembre de 2021, por solicitud de Fiduciaria Bancolombia, se realizó visita ocular de parte de la interventoría del proyecto informando lo siguiente:

- Se evidencia que el proyecto no ha tenido ninguna intervención desde la última visita de mayo y tiene un atraso considerable.
- La vigilancia del edificio depende de la empresa constructora Indiva Desing quién lo contrató directamente.
- Actualmente el proyecto tiene un avance de 96.92% con una inversión ejecutada en costos directos e indirectos de $ 36.115.204.524.
- El proyecto se encontraba para la fecha de la visita así: Cuenta con Servicios definitivos de agua y sus contadores están instalados hasta piso 5, faltan remates de pintura, instalación de algunos aparatos eléctricos en el piso 6, dry-wall en los cuartos de cubierta solo están estructurados, falta instalación de lámina, carpintería en madera hasta el piso 5, aparatos sanitarios hasta el piso 5, falta instalación de tabletas en la cubierta.
- El proyecto se encuentra deshabitado, solo contando con el servicio de acueducto e instalado medidores hasta piso 5, el proyecto no cuenta con el servicio de gas ni de energía.
- La licencia de construcción se encontraba vigente hasta noviembre de 2021.

### 6.1.4. OPERATIVIDAD

Durante el periodo, objeto de la presente rendición de cuentas se presentó la siguiente operatividad:

- El día 10 de noviembre de 2021 se envió respuesta al derecho de petición instaurado por la sociedad Beligavedum Inversiones y Comercio SAS.
- El día 11 de noviembre de 2021 se envió respuesta al derecho de petición instaurado por el señor José Manuel Lobo Salgado.

- El 6 de mayo de 2022, se recibe respuesta de parte de los apoderados de la señora Sulamita de Gleiser en calidad de beneficiaria de área a la propuesta realizada en los siguientes términos: La Sra. Sulamita, se obligue al Pago, de una única suma dineraria, por valor de veinte millones de pesos m/cte. a las cuentas bancarias del Fideicomiso Indiva 106. La Sra. Sulamita, en su calidad de cesionaria de DERECHO DE BENEFICIO, dentro del Fideicomiso "INDIVA 106", NO SE OBLIGARIA, de manera o modo alguno, para con la Fiduciaria Bancolombia, y/o el Fideicomiso "INDIVA 106", y/o el Banco Bancolombia, a tener que asumir, realizar, o sufragar, ningún otro pago dinerario, diferente del anteriormente propuesto, por ningún concepto, ni por: saldo de precio, impuesto predial, escrituración, costos de terminación de obra, hipoteca, crédito alguno, ni por algún otro concepto diferente, para efectos de que, la Fiduciaria Bancolombia como vocera del Fideicomiso "INDIVA 106", le haga la escrituración, transferencia, y entrega material, física y jurídica, a título de BENEFICIARIA DE ÁREA, del Apartamento 404, y de los garajes: 13 y 14 y del Deposito 10 del Edificio "INDIVA 106" P.H.
- El 3 de marzo de 2022, la sociedad Vertical Ingeniería, realiza requerimiento a la Fiduciaria sobre los pagos adeudados de la sociedad Indiva Desing por el montaje del ascensor del proyecto, a lo que Fiduciaria Bancolombia remite respuesta en términos de reserva ya que la obligaciones de la sociedad Indiva Desing, en su calidad de gerente, promotor y constructor es quien de manera directa y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolla la construcción del proyecto inmobiliario INDIVA 106, razón por la cual, es dicha sociedad la responsable de adelantar directamente, sin intervención del Fideicomiso P.A. INDIVA 106 las contrataciones de los suministros, la mano de obra y/o los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al desarrollo del proyecto INDIVA 106.

**ACUERDO DE TRANSACCIÓN:**

El 6 de diciembre de 2021, Bancolombia remite comunicación a la Fiduciaria. En la cual informa que, conforme a la última propuesta enviada por parte de los beneficiarios de área del 24 de noviembre de 2021, para el pago del 100% de la cartera por recaudar que se usará para la terminación de obra y como fuente para el crédito constructor que tiene el Fideicomiso Indiva 106 con Bancolombia, fue aprobada por la entidad financiera bajo las siguientes condiciones:

- El valor que se tiene conciliado y revisado con la Fiduciaria para las 9 unidades de Beneficiarios de Área asciende a la suma de $2.697.167,167,41.
- Se aprueba que $1.354.479.810 de esta cartera por recaudar sea destinado para los gastos directos e indirectos para la terminación de obra, servicios públicos, servicios de vigilancia, impuesto predial, gastos de escrituración y póliza de copropiedad, y el saldo restante por valor de $ 1.342.687.357 sean abonados a las obligaciones 1260176364, 1260176396, 1260084515, 1260084516 y 1260085372.
- Por parte de la Fiduciaria y los Beneficiarios de área, se deberá contratar un interventor para que dé su aprobación al último presupuesto enviado por el arquitecto Omar Jiménez por la suma de $1.201.123.013. Es importante aclarar que este es el valor máximo que se utilizará de la cartera por recaudar y que está aprobado por Bancolombia para la terminación de obra. De igual forma se deberá realizar seguimiento y control a los demás gastos que están incluidos en esta aprobación y se adjuntan a la aprobación.

- Se deberá hacer un seguimiento por parte de la Fiduciaria al plan de pagos propuesto por los Beneficiarios de Área que se relaciona, garantizando el ingreso de los recursos en cada caso y generando las alertas correspondientes según sea el caso. El valor total que debe ingresar durante los 5 meses al reactivarse la obra es de $1.354.479.810.
- Bancolombia se compromete con liberar y escriturar los inmuebles de los 9 Beneficiarios de Área que se relacionan en la aprobación: apartamentos 203, 302, 304, 402, 403, 406, 503, 601 y 604, siempre y cuando se cumpla con el pago del 100% de la cartera que cada inmueble tiene por recaudar.
- Con esta aprobación se solicita revisar los mecanismos para comenzar con el proceso de dación en pago de los inmuebles que están disponibles y hacen parte de la garantía del crédito hipotecario a favor de Bancolombia.

En las Mesas de Trabajo adelantadas, los voceros de los Beneficiarios de Área presentaron la situación financiera del Proyecto, el informe técnico del Proyecto, el plan para la terminación de la obra, y el flujo de gastos mensuales para terminar las obras, pagar impuestos y gastos de escrituración, la cual fue formalizada mediante comunicación electrónica de fecha 25 de marzo de 2022.

Como respuesta, mediante comunicación del 18 de abril de 2022, Bancolombia manifiesta su aceptación, aprobación y se acoge al presupuesto ajustado y actualizado por los voceros de los Beneficiarios (para esta fecha, en representación de 10 beneficiarios de área) en los siguientes términos:

- Del recaudo de cartera aprobado, $1.433.692.153 sea destinada para los gastos directos e indirectos, la terminación de obra, servicios públicos, servicios de vigilancia, impuesto predial, gastos de escrituración y póliza de copropiedad, pago de la comisión Fiduciaria y demás gastos para la terminación del proyecto y el saldo restante por valor de $1.481.018.014, sean abonados a las obligaciones financieras que actualmente se encuentran en cabeza del Fideicomiso.
- Contratar un Interventor con la finalidad que genere la aprobación, control y seguimiento al presupuesto por un valor de $ $1.398.500.934.
- Seguimiento al Plan de pagos propuesto por los Beneficiarios de área para el recaudo de la cartera.
- Bancolombia se compromete a liberar y escriturar los inmuebles de los 10 Beneficiarios de Área, siempre y cuando se cumpla con el pago del 100% de la cartera que cada inmueble tiene pendiente por recaudar.
- La terminación de la obra debe darse dentro de los 9 meses siguientes a la firma del acta de inicio de obra.
- La Entidad Financiera exige que le sea transferido por parte del Fideicomiso P.A. Indiva 106 a título de dación en pago los inmuebles actualmente en inventario que se relacionan a continuación: Apartamentos: 201, 204, 401, 405, 501, 502, 602 y 603.

De acuerdo con lo anterior:

- El 10 de mayo de 2022, se realizó la suscripción del acuerdo de transacción entre los Beneficiarios de área del proyecto Indiva 106 y Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. Autónomo Indiva 106, del acuerdo se puede extraer lo siguiente:

- Los beneficiarios de área de comprometen a aportar a las cuentas bancarias del Fideicomiso, el valor correspondiente al recaudo pendiente según los registros en el Fideicomiso.
- Los recursos aportados por los Beneficiarios de área, el 50% serán destinados para la terminación de la obra.
- Una vez terminada la obra por el Arquitecto designado por los Beneficiarios de área, transferir las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los Beneficiarios de Área libres de hipoteca o cualquier gravamen respecto de la ejecución del Crédito, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones por parte de los Beneficiarios de Área establecidas en el presente Acuerdo.
- Los saldos remanentes después de serán destinados para cancelar la obligación a Bancolombia.
- La Entidad Financiera exige que le sea transferido por parte del Fideicomiso P.A. Indiva 106 a título de dación en pago los inmuebles actualmente en inventario que se relacionan a continuación: Apartamentos: 201, 204, 401, 405, 501, 502, 602 y 603.

**Qué falta**

- Aprobaciones y visto bueno de Bancolombia respecto de la negociación de tres (3) beneficiarios de área pendientes de área que no están contemplados en el acuerdo de transacción suscrito el 10 de mayo de 2022.
- Recepción de los recursos producto del recaudo pendiente en las cuentas del Fideicomiso por parte de los beneficiarios de área contemplados en el acuerdo de transacción suscrito el 10 de mayo de 2022.

**CONTRATO DE OBRA CIVIL**

El 10 de mayo de 2022, se realizó la suscripción del contrato de Obra Civil entre el arquitecto Omar Jiménez encargado de adelantar la obra faltante del proyecto Indiva 106 y Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. Autónomo Indiva 106, del cual se extracta lo siguiente:

- Fecha de Inicio de Obra: La ejecución de la obra iniciará a partir de la suscripción del acta de inicio. El acta de inicio fue suscrita con fecha 26 de mayo de 2022.
- Fecha de Entrega: La obra se entregará completamente terminada dentro de los cuatro meses y medio (4,5 meses) siguientes a la suscripción del acta de inicio.
- Responsabilidad de daños y perjuicios
- Valor del contrato. $71.939.673.
- Forma de pago: Pagos quincenales desde el inicio de la ejecución de la obra y según ejecución y avance del presupuesto de obra previa autorización de la Interventoría y los voceros de los Beneficiarios de Área.
- Acta de terminación

**INSTRUCCIONES MESAS DE NEGOCIACIÓN:**

Producto de las mesas de negociación, Los Beneficiarios de Área, han impartido las siguientes instrucciones a la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso:

- Realizar los pagos necesarios para atender los gastos necesarios y urgentes para el desarrollo del Proyecto, pero sin limitarse a los servicios públicos.
- Pagar a favor del Sr. Omar Jiménez las gestiones para realizar la renovación de la licencia de construcción del Proyecto y el diagnóstico de obras pendientes para la terminación del Proyecto.
- Contratar al Sr. Omar Lisandro Jiménez Benavidez bajo un contrato de obra civil para la terminación de las obras faltantes del Proyecto.
- Renovación del contrato de interventoría con la firma Castillo Medina para el acompañamiento en la ejecución de la obra.
- Destinación de los recursos al pago de las comisiones fiduciaria.
- El 11 de mayo de 2022, se remite a los integrantes del comité de obra formatos de condiciones de manejo con el fin de realizar su diligenciamiento e implementar la herramienta mediante se subirán las ordenes de operación.
- El 14 de mayo de 2022, se remite información de convenio de recaudo, referencias y certificación bancaria de la cuenta del Fideicomiso, con la finalidad que los beneficiarios de área inicien los aportes correspondientes al desarrollo de la obra, de acuerdo a lo pactado en el acuerdo de transacción suscrito el 6 de mayo de 2022.
- Durante el periodo objeto de la presente rendición de cuentas se siguieron desarrollando las mesas de trabajo, en las cuales los Beneficiarios de Área participan a través de sus voceros, reuniones que se adelantan de manera semanal y en las cuales se otorgan las instrucciones necesarias a la Fiduciaria para que en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso lleve a cabo las actividades necesarias tendientes a lograr acuerdos previstos en el acuerdo de transacción.
- La Fiduciaria ha convocado a las diferentes Mesas de Trabajo al Fideicomitente a través de diferentes medios, para que participe y otorgue las instrucciones necesarias, sin embargo, a la fecha el Fideicomitente no ha comparecido.
- En el marco de las mesas de negociación, Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso adelantó la revisión y cumplimiento de las instrucciones remitidas por los voceros de los Beneficiarios de Área relacionadas con la priorización de los pagos de las obras urgentes y adelantar las gestiones a realizar para la contratación del arquitecto Omar Jiménez como arquitecto responsable de la terminación del Proyecto.

- Por parte del Arquitecto Omar Jiménez como responsable del Proyecto se realizó ante la curaduría la renovación de la licencia.

- Por parte de la firma interventora Castillo Medina, se realizó la cotización de honorarios con la finalidad que acompañe la ejecución de la obra,

Durante el desarrollo de las mesas de trabajo desarrolladas entre Fiduciaria Bancolombia, voceros de los beneficiarios de área y Bancolombia se ha logrado avanzar en los siguientes puntos:

**Avances:**

- Presupuesto de obra definido.
- Servicios Públicos de Agua y Luz cancelados.

- Definición de tiempos para la ejecución de la obra.
- Tiempos de recaudo de los recursos pendientes por parte de los Beneficiarios de Área.
- Nombrar y renovar el contrato del Interventor
- Suscripción del Acuerdos de transacción entre el Fideicomiso P.A. Indiva y los beneficiarios de área.

- El 24 de diciembre de 2021, se remite seguimiento a Fideicomitente constructor solicitando su asistencia a las mesas desarrolladas con los voceros de los Beneficiaros de área de proyecto.
- El 4 de marzo de 2022, Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo P.A. INDIVA 106, en cumplimiento de sus deberes fiduciarios, reitera comunicaciones del pasado 8 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, donde se informa al Fideicomitente Constructor, que se han venido realizando citaciones a reunión con los voceros de los Beneficiario de Área, Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso y Bancolombia S.A., con la finalidad de llevar a cabo mesas de trabajo para lograr la terminación del Proyecto, la transferencia de las unidades inmobiliarias libres de cualquier gravamen y/o limitación al dominio por parte del Fideicomiso a favor de los Beneficiarios de Área que suscriben el presente Acuerdo y atender con cargo a los recursos y los activos en inventario el Crédito a favor de la Entidad Financiera, sin embargo, no se ha logrado contar con su asistencia. Las reuniones se desarrollan semanalmente los miércoles a las 4:00 pm desde el día 6 de octubre de 2021 a las cuales se encuentra citada la sociedad Indiva Desing en calidad de Fideicomitente, hasta la fecha corte de la presente rendición de cuentas.

### 6.1.5. ESCRITURACIÓN

A la fecha corte de la presente rendición de cuentas no se han transferido las unidades inmobiliarias.

### 6.1.6. DESTINACIÓN DE RECURSOS

Al corte de la presente rendición de cuentas está pendiente de que se llegue a la Fiduciaria, la certificación emitida por el fideicomitente indicando que dicha sociedad no ha recibido directamente ni a través de terceros, los recursos de parte de los adquirientes de las unidades inmobiliarias con ocasión de los contratos de cesión de derechos de beneficio de área, y que los recursos entregados a su favor por el Fideicomiso han sido destinados para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

### 6.1.7. SUBCONTRATOS

En virtud de lo establecido en el contrato fiduciario se tiene suscrito el subcontrato de Interventoría. Esta gestión en el Proyecto es adelantada por la Sociedad CASTILLO MEDINA. El contrato fue renovado hasta marzo de 2019. A la fecha corte de la presente rendición de cuentas el contrato en mención se encuentra vencido.

### 6.1.8. DESARROLLO DEL PROYECTO

- **CONSTRUCTOR:** La construcción del Proyecto es adelantada OMAR LISANDRO JIMENEZ BENAVIDEZ Como una obligación de hacer no remunerada.

- **GERENCIA**: La Gerencia del Proyecto es adelantada por OMAR LISANDRO JIMENEZ BENAVIDEZ. Como una obligación de hacer no remunerada.
- **PROMOCIÓN:** La promoción del Proyecto es adelantada por OMAR LISANDRO JIMENEZ BENAVIDEZ. Como una obligación de hacer no remunerada.
- **INTERVENTORÍA:** La interventoría del Proyecto es adelantada por la Sociedad CASTILLO MEDINA.
- **FECHA DE INICIO ETAPA CONSTRUCCIÓN**: El acta de inicio de obra se firmó el 28 de enero de 2015.
- **AVANCE DE OBRA:** Según informe de interventoría del proyecto con corte de fecha de agosto de 2019 el proyecto tiene un avance del **96.92%,** se debe dar cumplimiento por parte del constructor de la culminación de obras en los inmuebles y áreas sociales, de tal forma que se pueda llegar al 100% del avance de obra. El reglamento de propiedad horizontal fue protocolizado a través de la escritura 1451 de 2021 y registrado ante notariado en el mes de enero de 2021.
- **FECHA ESTIMADA DE TERMINACIÓN Y ENTREGAS:** Al corte de la presente rendición de cuentas se encuentra incumplida la entrega de los inmuebles pues el Fideicomitente tenía planteado que fuera en Julio de 2019; no obstante, El Fideicomitente, no ha notificado cuándo dará trámite a los temas pendientes para cumplir con esta obligación.

No obstante, lo anterior, y en atención a la solicitud colectiva de los compradores del Proyecto radicadas a través de diferentes solicitudes durante el año 2021, Fiduciaria Bancolombia, en su calidad de vocera y administradora del P.A. Indiva 106, adelantó sendas gestiones de interlocución con Bancolombia, en aras de buscar mecanismos que habilitaron una mesa de negociación entre las partes (Fideicomiso Indiva 106, Bancolombia y Beneficiarios de área) que permitieran:

- La terminación del Proyecto Indiva 106,
- El pago de la deuda a Bancolombia en su calidad de acreedor y demás pasivos registrados en el Fideicomiso P.A. Indiva 106, y,
- La escrituración y entrega material de las unidades cedidas a favor de los beneficiarios de área.

En atención a lo informado a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, por los beneficiarios de área del proyecto sobre el fallecimiento del representante legal de la constructora Indiva Desing SAS en el mes de agosto de 2021, 12 beneficiarios de área del proyecto Indiva 106, se organizaron y nombraron voceros en su representación con la finalidad de adelantar mesas de trabajo y así lograr avanzar en salidas a la finalización del proyecto, pago de la obligación financiera y escrituración de las unidades cedidas a los beneficiarios de área.

Así las cosas, desde el mes de octubre de 2021, se han desarrollado mesas de trabajo entre Fiduciaria Bancolombia, voceros de los beneficiarios de área y Bancolombia para avanzar en la búsqueda de soluciones que permitieran la finalidad prevista.

El 24 de noviembre de 2021, los voceros de los beneficiarios de área representando 9 unidades remitieron propuesta a Bancolombia para el pago del 100% de la cartera por recaudar destinados para la terminación de obra y como fuente para el crédito constructor que tiene el Fideicomiso Indiva 106 con Bancolombia.

En atención de lo anterior Bancolombia el 10 de diciembre de 2021 (9 beneficiarios de área) y el 18 de abril de 2022 acoge al presupuesto ajustado y actualizado por los voceros de los Beneficiarios de área (en representación de 10 beneficiarios de área), informo que la misma una vez valorada y estudiada por el Banco la propuesta fue aceptada previo cumplimiento de las condiciones allí indicadas: Del recaudo de cartera aprobado, $1.433.692.153 sea destinada para los gastos directos e indirectos, para la terminación de obra, servicios públicos, servicios de vigilancia, impuesto predial, gastos de escrituración y póliza de copropiedad, pago de la comisión Fiduciaria y demás gastos para la terminación del proyecto y el saldo restante por valor de $1.481.018.014, sean abonados a las obligaciones financieras que actualmente se encuentran en cabeza del Fideicomiso.

El 10 de mayo de 2022, se realizó la suscripción del acuerdo de transacción entre los Beneficiarios de área del proyecto Indiva 106 y Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. Autónomo Indiva 106, del acuerdo se puede extraer la siguiente información:

- A la fecha de suscripción del acuerdo los beneficiarios de área de comprometen a aportar a las cuentas bancarias del Fideicomiso, el valor correspondiente al recaudo pendiente según los registros en el Fideicomiso.
- Los recursos aportados por los Beneficiarios de Área, el 50% serán destinados para la terminación de la obra.
- Una vez terminada la obra por el Arquitecto designado por los Beneficiarios de área (Sr. Omar Jiménez), transferir las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los Beneficiarios de Área libres de hipoteca o cualquier gravamen respecto de la ejecución del Crédito, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones por parte de los Beneficiarios de Área establecidas en el presente Acuerdo.
- Los saldos remanentes después de serán destinados para cancelar la obligación a Bancolombia.
- La Entidad Financiera exige que le sea transferido por parte del Fideicomiso P.A. Indiva 106 a título de dación en pago los inmuebles actualmente en inventario que se relacionan a continuación: Apartamentos: 201, 204, 401, 405, 501, 502, 602 y 603.

**Qué falta**

- Aprobaciones y visto bueno de Bancolombia respecto de la negociación de tres (3) beneficiarios de área pendientes de área que no están contemplados en el acuerdo de transacción suscrito el 10 de mayo de 2022.
- Recepción de los recursos producto del recaudo pendiente en las cuentas del Fideicomiso por parte de los beneficiarios de área contemplados en el acuerdo de transacción suscrito el 10 de mayo de 2022.

**CONTRATO DE OBRA CIVIL**

El 10 de mayo de 2022, se realizó la suscripción del contrato de Obra Civil entre el arquitecto Omar Jiménez encargado de adelantar la obra faltante del proyecto Indiva 106 y Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. Autónomo Indiva 106, del cual se extracta lo siguiente:

- Fecha de Inicio de Obra: La ejecución de la obra iniciará a partir de la suscripción del acta de inicio. El acta de inicio fue suscrita con fecha 26 de mayo de 2022.
- Fecha de Entrega: La obra se entregará completamente terminada dentro de los cuatro meses y medio (4,5 meses) siguientes a la suscripción del acta de inicio.
- Responsabilidad de daños y perjuicios
- Valor del contrato. $71.939.673.
- Forma de pago: Pagos quincenales desde el inicio de la ejecución de la obra y según ejecución y avance del presupuesto de obra previa autorización de la Interventoría y los voceros de los Beneficiarios de Área.
- Acta de terminación

**INSTRUCCIONES MESAS DE NEGOCIACIÓN:**

- Producto de las mesas de negociación, Los Beneficiarios de Área, han impartido las siguientes instrucciones a la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso:
- Realizar los pagos necesarios para atender los gastos necesarios y urgentes para el desarrollo del Proyecto, pero sin limitarse a los servicios públicos.
- Pagar a favor del Sr. Omar Jiménez las gestiones para realizar la renovación de la licencia de construcción del Proyecto y el diagnóstico de obras pendientes para la terminación del Proyecto.
- Contratar al Sr. Omar Lisandro Jiménez Benavidez bajo un contrato de obra civil para la terminación de las obras faltantes del Proyecto.
- Renovación del contrato de interventoría con la firma Castillo Medina para el acompañamiento en la ejecución de la obra.
- Destinación de los recursos al pago de las comisiones fiduciaria.
- Durante el periodo objeto de la presente rendición de cuentas se siguieron desarrollando las mesas de trabajo, en las cuales los Beneficiarios de Área participan a través de sus voceros, reuniones que se adelantan de manera semanal y en las cuales se otorgan las instrucciones necesarias a la Fiduciaria para que en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso lleve a cabo las actividades necesarias tendientes a lograr acuerdos previstos en el acuerdo de transacción.

Durante el desarrollo de las mesas de trabajo desarrolladas entre Fiduciaria Bancolombia, voceros de los beneficiarios de área y Bancolombia se ha logrado avanzar en los siguientes puntos:

**Avances:**

- Presupuesto de obra definido.
- Servicios Públicos de Agua y Luz cancelados.
- Definición de tiempos para la ejecución de la obra.
- Tiempos de recaudo de los recursos pendientes por parte de los Beneficiarios de Área.
- Nombrar y renovar el contrato del Interventor
- Suscripción del Acuerdos de transacción entre el Fideicomiso P.A. Indiva y los beneficiarios de área.

- El 4 de marzo de 2022, Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo P.A. INDIVA 106, en cumplimiento de sus deberes fiduciarios, reitera comunicaciones del pasado 8 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, donde se informa al Fideicomitente Constructor, que se han venido realizando citaciones a reunión con los voceros de los Beneficiario de Área, Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso y Bancolombia S.A., con la finalidad de llevar a cabo mesas de trabajo para lograr la terminación del Proyecto, la transferencia de las unidades inmobiliarias libres de cualquier gravamen y/o limitación al dominio por parte del Fideicomiso a favor de los Beneficiarios de Área que suscriben el presente Acuerdo y atender con cargo a los recursos y los activos en inventario el Crédito a favor de la Entidad Financiera, sin embargo, no se ha logrado contar con su asistencia. Las reuniones se desarrollan semanalmente los miércoles a las 4:00 pm desde el día 6 de octubre de 2021 a las cuales se encuentra citada la sociedad Indiva Desing en calidad de Fideicomitente, hasta la fecha corte de la presente rendición de cuentas.

### 6.1.9. GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A., de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, realizó durante el período objeto de la presente rendición de cuentas, las siguientes actividades:

- Administró los bienes Fideicomitidos.
- Efectuó los pagos.
- Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del contrato.
- Ha realizado seguimiento con el constructor para la reactivación de la obra, el cual a la fecha está pendiente de implementar las acciones necesarias para la misma. A la fecha de la presente rendición está pendiente de que el constructor reactive la obra y formalice con los adquirientes el cambio de fecha de entrega.
- Dio cumplimiento a las normas relacionadas con el lavado de activos y prevención del terrorismo.
- Dio cumplimiento a la Circular jurídica vigente, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual precisa el alcance de las disposiciones generales y especiales que regulan la actividad de las Sociedades Fiduciarias en los negocios de carácter inmobiliario.
- La fiduciaria en su condición de administradora y vocera del fideicomiso ha solicitado al fideicomitente como constructor responsable, la terminación de la obra y la entrega de unidades, así como la respuesta a las inquietudes de los beneficiarios de área.
- La fiduciaria en su condición de administradora y vocera del fideicomiso ha comunicado a los beneficiarios de área la prohibición de la entrega de recursos directamente al constructor.
- La fiduciaria en su condición de administradora y vocera del fideicomiso ha solicitado al fideicomitente celeridad en los avances para la suscripción del RPH.

En este punto es importante recordar que: a) las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado; b) en desarrollo del contrato al que hace referencia el presente informe, la gestión de la fiduciaria no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte del proyecto; c) la fiduciaria no participa en el

desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como gerente del proyecto. tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo; d) una vez los recursos sean entregados a el(los) fideicomitente(s), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de estos es exclusiva de aquellos.

## 7. PUNTOS DE EQUILIBRIO

Fueron condiciones para que la fiduciaria levantara la restricción en la destinación de los recursos transferidos por los beneficiarios de área al desarrollo del proyecto, con sus respectivos rendimientos, las que se indican a continuación, las cuales fueron acreditadas por el fideicomitente desarrollador ante la fiduciaria, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de suscripción del contrato. Prorrogable dicho termino por seis (6) meses adicionales,

- **CONDICIÓN COMERCIAL:** La vinculación de beneficiarios de área a través de la suscripción de la respectiva cesión, en el cual permita determinar la viabilidad del proyecto, equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor de presupuesto de ventas del proyecto, esto es ($6.985.860.000,00) de ($11.643.100.000,00).

  Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, se deberá acreditar que el valor depositado en las cuentas del fideicomiso por cada uno de los beneficiarios de área corresponde al cinco por ciento (5%) del valor total de las unidades inmobiliarias.

- **CONDICIÓN TÉCNICA:** El fideicomitente desarrollador deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, y acreditar la constancia de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.

- **CONDICIÓN FINANCIERA:** Carta de preaprobación de crédito para financiar el proyecto, emitida por la entidad financiera, a favor del fideicomiso, la cual deberá ser gestionada por el fideicomitente desarrollador o quién esté último delegue.

- **CONDICIÓN LEGAL:** Los inmuebles deben estar debidamente transferidos al fideicomiso y deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado aceptado por la fiduciaria, en el sentido de que los inmuebles no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentran libres de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción.

A la fecha de la presente rendición los puntos de equilibrio se encuentran acreditados.

## 8. HECHOS QUE AFECTAN EL NORMAL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO O LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO

Según informe de interventoría del proyecto con corte de fecha de al 30 de agosto de 2019, el proyecto presentaba un avance del 96.92%, quedando pendiente por parte del Fideicomitente adelantar las actividades referentes a la culminación de las obras finales en los apartamento y áreas sociales. A fecha corte de la presente rendición de cuentas no contamos con el reporte de avances de obra reportados por el Fideicomitente.

El Reglamento de propiedad horizontal se encuentra protocolizado a través de la escritura No. 1451 de septiembre de 2020 con registro ante notariado en enero de 2021.

A la fecha corte de la presente rendición de cuentas, el Fideicomiso posee hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia S.A., el cual se encuentra respaldado mediante escritura pública No. 3118 con fecha del 27 de diciembre de 2013, sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-87541 y 50N-87540 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá. La obligación financiera se encuentra en estado vencido y en mora. Se tiene conocimiento que a la fecha se ha iniciado por parte del Bancolombia S.A. proceso ejecutivo en curso en contra el PA y la sociedad Indiva Desing, sin embargo, a la fecha de la presente rendición de cuenta la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso no ha sido notificada formalmente del mismo.

En atención a la solicitud colectiva de los compradores del Proyecto radicadas a través de diferentes solicitudes durante el año 2021, Fiduciaria Bancolombia, en su calidad de vocera y administradora del P.A. Indiva 106, adelantó sendas gestiones de interlocución con Bancolombia, en aras de buscar mecanismos que habilitaran una mesa de negociación entre las partes (Fideicomiso Indiva 106, Bancolombia y Beneficiarios de área) que permitieran:

- La terminación del Proyecto Indiva 106,
- El pago de la deuda a Bancolombia en su calidad de acreedor y demás pasivos registrados en el Fideicomiso P.A. Indiva 106, y,
- La escrituración y entrega material de las unidades cedidas a favor de los beneficiarios de área.

Previa conciliación de aportes individuales con cada comprador, se llevó a cabo reunión colectiva entre La Fiduciaria, los compradores y el constructor (quien no asistió al espacio programado) el 10 de mayo de 2021. En este espacio, se expusieron los roles establecidos contractualmente en el Fideicomiso, la situación del Proyecto y las vías a agotar en aras de lograr la escrituración de las unidades, entre ellos las validaciones técnicas (estado del Proyecto), económicas (recaudo pendientes, versus pago de la obligación y terminación del Proyecto) jurídicas y contractuales (entrega de unidades y escrituración) junto con los escenarios de negociación con el Banco (quien debe autorizar el pago de las prorratas en las condiciones de recaudo pendiente actual), gestiones que en su conjunto permitan lograr la escrituración de las unidades.

En atención a lo informado a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, por algunos beneficiarios de área del proyecto, sobre el fallecimiento del representante legal de la constructora Indiva Desing

SAS en el mes de agosto de 2021, algunos beneficiarios de área del proyecto Indiva 106 se organizaron y nombraron dos voceros en su representación con la finalidad de adelantar mesas de trabajo y así lograr avanzar en salidas a la finalización del proyecto, pago de la obligación financiera y escrituración de las unidades cedidas a los beneficiarios de área.

**ACUERDO DE TRANSACCIÓN:**

- El 6 de diciembre de 2021, Bancolombia remite comunicación a la Fiduciaria. En la cual informa que, conforme a la última propuesta enviada por parte de los beneficiarios de área del 24 de noviembre de 2021, para el pago del 100% de la cartera por recaudar que se usará para la terminación de obra y como fuente para el crédito constructor que tiene el Fideicomiso Indiva 106 con Bancolombia, fue aprobada por la entidad financiera bajo las siguientes condiciones:

- El valor que se tiene conciliado y revisado con la Fiduciaria para las 9 unidades de Beneficiarios de Área asciende a la suma de $2.697.167,167,41.

- Se aprueba que $1.354.479.810 de esta cartera por recaudar sea destinado para los gastos directos e indirectos para la terminación de obra, servicios públicos, servicios de vigilancia, impuesto predial, gastos de escrituración y póliza de copropiedad, y el saldo restante por valor de $ 1.342.687.357 sean abonados a las obligaciones 1260176364, 1260176396, 1260084515, 1260084516 y 1260085372.

- Por parte de la Fiduciaria y los Beneficiarios de área, se deberá contratar un interventor para que dé su aprobación al último presupuesto enviado por el arquitecto Omar Jimenez por la suma de $1.201.123.013. Es importante aclarar que este es el valor máximo que se utilizará de la cartera por recaudar y que está aprobado por Bancolombia para la terminación de obra. De igual forma se deberá realizar seguimiento y control a los demás gastos que están incluidos en esta aprobación y se adjuntan a la aprobación.

- Se deberá hacer un seguimiento por parte de la Fiduciaria al plan de pagos propuesto por los Beneficiarios de Área que se relaciona, garantizando el ingreso de los recursos en cada caso y generando las alertas correspondientes según sea el caso. El valor total que debe ingresar durante los 5 meses al reactivarse la obra es de $1.354.479.810.

- Bancolombia se compromete con liberar y escriturar los inmuebles de los 9 Beneficiarios de Área que se relacionan en la aprobación: apartamentos 203, 302, 304, 402, 403, 406, 503, 601 y 604, siempre y cuando se cumpla con el pago del 100% de la cartera que cada inmueble tiene por recaudar.

- Con esta aprobación se solicita revisar los mecanismos para comenzar con el proceso de dación en pago de los inmuebles que están disponibles y hacen parte de la garantía del crédito hipotecario a favor de Bancolombia.

En las Mesas de Trabajo adelantadas, los voceros de los Beneficiarios de Área presentaron la situación financiera del Proyecto, el informe técnico del Proyecto, el plan para la terminación de la obra, y el flujo de gastos mensuales para terminar las obras, pagar impuestos y gastos de

escrituración, la cual fue formalizada mediante comunicación electrónica de fecha 25 de marzo de 2022.

Como respuesta, mediante comunicación del 18 de abril de 2022, Bancolombia manifiesta su aceptación, aprobación y se acoge al presupuesto ajustado y actualizado por los voceros de los Beneficiarios (para esta fecha, en representación de 10 beneficiarios de área) en los siguientes términos:

- Del recaudo de cartera aprobado, $1.433.692.153 sea destinada para los gastos directos e indirectos, la terminación de obra, servicios públicos, servicios de vigilancia, impuesto predial, gastos de escrituración y póliza de copropiedad, pago de la comisión Fiduciaria y demás gastos para la terminación del proyecto y el saldo restante por valor de $1.481.018.014, sean abonados a las obligaciones financieras que actualmente se encuentran en cabeza del Fideicomiso.
- Contratar un Interventor con la finalidad que genere la aprobación, control y seguimiento al presupuesto por un valor de $ $1.398.500.934.
- Seguimiento al Plan de pagos propuesto por los Beneficiarios de área para el recaudo de la cartera.
- Bancolombia se compromete a liberar y escriturar los inmuebles de los 10 Beneficiarios de Área, siempre y cuando se cumpla con el pago del 100% de la cartera que cada inmueble tiene pendiente por recaudar.
- La terminación de la obra debe darse dentro de los 9 meses siguientes a la firma del acta de inicio de obra.
- La Entidad Financiera exige que le sea transferido por parte del Fideicomiso P.A. Indiva 106 a título de dación en pago los inmuebles actualmente en inventario que se relacionan a continuación: Apartamentos: 201, 204, 401, 405, 501, 502, 602 y 603.

De acuerdo con lo anterior:

- El 10 de mayo de 2022, se realizó la suscripción del acuerdo de transacción entre los Beneficiarios de área del proyecto Indiva 106 y Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. Autónomo Indiva 106, del acuerdo se puede extraer lo siguiente:

  - Los beneficiarios de área de comprometen a aportar a las cuentas bancarias del Fideicomiso, el valor correspondiente al recaudo pendiente según los registros en el Fideicomiso.
  - Los recursos aportados por los Beneficiarios de área, el 50% serán destinados para la terminación de la obra.
  - Una vez terminada la obra por el Arquitecto designado por los Beneficiarios de área, transferir las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los Beneficiarios de Área libres de hipoteca o cualquier gravamen respecto de la ejecución del Crédito, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones por parte de los Beneficiarios de Área establecidas en el presente Acuerdo.
  - Los saldos remanentes después de serán destinados para cancelar la obligación a Bancolombia.
  - La Entidad Financiera exige que le sea transferido por parte del Fideicomiso P.A. Indiva 106 a título de dación en pago los inmuebles actualmente en inventario que se relacionan a continuación: Apartamentos: 201, 204, 401, 405, 501, 502, 602 y 603.

**Qué falta**

- Aprobaciones y visto bueno de Bancolombia respecto de la negociación de tres (3) beneficiarios de área pendientes de área que no están contemplados en el acuerdo de transacción suscrito el 10 de mayo de 2022.
- Recepción de los recursos producto del recaudo pendiente en las cuentas del Fideicomiso por parte de los beneficiarios de área contemplados en el acuerdo de transacción suscrito el 10 de mayo de 2022.

**CONTRATO DE OBRA CIVIL**

- El 10 de mayo de 2022, se realizó la suscripción del contrato de Obra Civil entre el arquitecto Omar Jiménez encargado de adelantar la obra faltante del proyecto Indiva 106 y Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. Autónomo Indiva 106, del cual se extracta lo siguiente:

- Fecha de Inicio de Obra: La ejecución de la obra iniciará a partir de la suscripción del acta de inicio. El acta de inicio fue suscrita con fecha 26 de mayo de 2022.
- Fecha de Entrega: La obra se entregará completamente terminada dentro de los cuatro meses y medio (4,5 meses) siguientes a la suscripción del acta de inicio.
- Responsabilidad de daños y perjuicios
- Valor del contrato. $71.939.673.
- Forma de pago: Pagos quincenales desde el inicio de la ejecución de la obra y según ejecución y avance del presupuesto de obra previa autorización de la Interventoría y los voceros de los Beneficiarios de Área.
- Acta de terminación

**INSTRUCCIONES MESAS DE NEGOCIACIÓN:**

- Producto de las mesas de negociación, Los Beneficiarios de Área, han impartido las siguientes instrucciones a la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso:
- Realizar los pagos necesarios para atender los gastos necesarios y urgentes para el desarrollo del Proyecto, pero sin limitarse a los servicios públicos.
- Pagar a favor del Sr. Omar Jiménez las gestiones para realizar la renovación de la licencia de construcción del Proyecto y el diagnóstico de obras pendientes para la terminación del Proyecto.
- Contratar al Sr. Omar Lisandro Jiménez Benavidez bajo un contrato de obra civil para la terminación de las obras faltantes del Proyecto.
- Renovación del contrato de interventoría con la firma Castillo Medina para el acompañamiento en la ejecución de la obra.
- Destinación de los recursos al pago de las comisiones fiduciaria.
- El 11 de mayo de 2022, se remite a los integrantes del comité de obra formatos de condiciones de manejo con el fin de realizar su diligenciamiento e implementar la herramienta mediante se subirán las ordenes de operación.
- El 14 de mayo de 2022, se remite información de convenio de recaudo, referencias y certificación bancaria de la cuenta del Fideicomiso, con la finalidad que los beneficiarios de área inicien los aportes correspondientes al desarrollo de la obra, de acuerdo a lo pactado en el acuerdo de transacción suscrito el 10 de mayo de 2022.

- Durante el periodo objeto de la presente rendición de cuentas se siguieron desarrollando las mesas de trabajo, en las cuales los Beneficiarios de Área participan a través de sus voceros, reuniones que se adelantan de manera semanal y en las cuales se otorgan las instrucciones necesarias a la Fiduciaria para que en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso lleve a cabo las actividades necesarias tendientes a lograr acuerdos previstos en el acuerdo de transacción.
- En el marco de las mesas de negociación, Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso adelantó la revisión y cumplimiento de las instrucciones remitidas por los voceros de los Beneficiarios de Área relacionadas con la priorización de los pagos de las obras urgentes y adelantar las gestiones a realizar para la contratación del arquitecto Omar Jiménez como arquitecto responsable de la terminación del Proyecto.
- Por parte del Arquitecto Omar Jiménez como responsable del Proyecto se realizó ante la curaduría la renovación de la licencia.
- Por parte de la firma interventora Castillo Medina, se realizó la cotización de honorarios con la finalidad que acompañe la ejecución de la obra.

Durante el desarrollo de las mesas de trabajo desarrolladas entre Fiduciaria Bancolombia, voceros de los beneficiarios de área y Bancolombia se ha logrado avanzar en los siguientes puntos:

**Avances:**

- Presupuesto de obra definido.
- Servicios Públicos de Agua y Luz cancelados.
- Definición de tiempos para la ejecución de la obra.
- Tiempos de recaudo de los recursos pendientes por parte de los Beneficiarios de Área.
- Nombrar y renovar el contrato del Interventor
- Suscripción del Acuerdos de transacción entre el Fideicomiso P.A. Indiva y los beneficiarios de área.

El 4 de marzo de 2022, Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo P.A. INDIVA 106, en cumplimiento de sus deberes fiduciarios, reitera comunicaciones del pasado 8 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, donde se informa al Fideicomitente Constructor, que se han venido realizando citaciones a reunión con los voceros de los Beneficiario de Área, Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso y Bancolombia S.A., con la finalidad de llevar a cabo mesas de trabajo para lograr la terminación del Proyecto, la transferencia de las unidades inmobiliarias libres de cualquier gravamen y/o limitación al dominio por parte del Fideicomiso a favor de los Beneficiarios de Área que suscriben el presente Acuerdo y atender con cargo a los recursos y los activos en inventario el Crédito a favor de la Entidad Financiera, sin embargo, no se ha logrado contar con su asistencia. Las reuniones se desarrollan semanalmente los miércoles a las 4:00 pm desde el día 6 de octubre de 2021 a las cuales se encuentra citada la sociedad Indiva Desing en calidad de Fideicomitente, hasta la fecha corte de la presente rendición de cuentas.

El 6 de mayo de 2022, se recibe respuesta de parte de los apoderados de la señora Sulamita de Gleiser en calidad de beneficiaria de área a la propuesta realizada en los siguientes términos: La Sra. Sulamita, se obligue al Pago, de una única suma dineraria, por valor de veinte millones de pesos m/cte. a las cuentas bancarias del Fideicomiso Indiva 106. La Sra. Sulamita, en su calidad de cesionaria de DERECHO DE BENEFICIO, dentro del Fideicomiso "INDIVA 106", NO SE OBLIGARIA, de manera o modo alguno, para con la Fiduciaria Bancolombia, y/o el Fideicomiso "INDIVA 106", y/o el Banco Bancolombia, a tener que asumir, realizar, o sufragar, ningún otro pago dinerario, diferente del anteriormente propuesto, por ningún concepto, ni por: saldo de precio, impuesto predial, escrituración, costos de terminación de obra, hipoteca, crédito alguno, ni por algún otro concepto diferente, para efectos de que, la Fiduciaria Bancolombia como vocera del Fideicomiso "INDIVA 106", le haga la escrituración, transferencia, y entrega material, física y jurídica, a título de BENEFICIARIA DE ÁREA, del Apartamento 404, y de los garajes: 13 y 14 y del Deposito 10 del Edificio "INDIVA 106" P.H.

## 9. PROCESOS, QUEJAS Y RECLAMOS

Se han atendido solicitudes de los compradores vinculados al proyecto, mediante las cuales requieren información de avance del proyectó y fechas de escrituración de las unidades adquiridas, frente a estos temas se ha informado el alcance de las responsabilidades de la Fiduciaria y la responsabilidad del fideicomitente desarrollador.

- El 27 de septiembre de 2021, mediante correo electrónico la señora SULAMITA DOBRZYNSKI, radico ante Fiduciaria Bancolombia Derecho de Petición, el cual fue respondido por la Fiduciaria el 25 de octubre de 2021.
- El 6 de octubre de 2021, mediante correo electrónico el señor Javier Felipe Villa Lizcano/Sustentar Soluciones Verdes, radico ante Fiduciaria Bancolombia Derecho de Petición, el cual fue respondido por la Fiduciaria el 28 de octubre de 2021.
- El 12 de octubre de 2021, mediante correo electrónico el señor José Manuel Lobo Salgado, radico ante Fiduciaria Bancolombia Derecho de Petición, el cual fue respondido por la Fiduciaria el 25 de noviembre de 2021.
- El 21 de octubre y 24 de noviembre de 2021, mediante correo electrónico la sociedad Beligavedum Inversiones Y Comercio SAS, radico ante Fiduciaria Bancolombia Derechos de Petición, los cuales fueron respondidos por la Fiduciaria el 10 y 30 de noviembre de 2021.

**PROCESO Y/O ACCION: CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL**
**DESPACHO:** CENTRO DE CONCILIACIÓN FUNDACIÓN SERVICIO JURÍDICO POPULAR
**CONVOCANTE:** ANA MERCEDES CASTIBLANCO MORA Y DANIEL EDUARDO HORMAZA CASTIBLANCO
**CONVOCADO:** FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA
**TIPO DE PROCESO:** CIVIL
**RADICACION:** NO. .512/2021
**HECHOS Y/O PRETENSIONES:** el cumplimiento del contrato celebrado con la convocada Indiva Design S.A.S. Calendado el 21 de agosto de 2015, junto con las sanciones y multas que contractual y legalmente procedan por el incumplimiento de la aquí convocada en la entrega del inmueble. Devolución de la suma de setecientos millones de pesos ($700.000.000) que fueron pagados de

buena fe por parte de la convocante a la convocada Indiva Design S.A.S. Por concepto de pago del bien inmueble descrito como apartamento (1), parqueaderos (2) y depósitos (2) del proyecto inmobiliario Indiva 106 en la ciudad de Bogotá D.C. Desarrollado por las convocadas, junto con las sanciones y multas que contractual y legalmente procedan por el incumplimiento de las aquí convocadas en la entrega del inmueble atrás mencionado, y la correspondiente indemnización por los perjuicios causados con la mora en que han incurrido las convocadas.

**CUANTIA**: $700.000.000
**ESTADO ACTUAL:** 04 de noviembre de 2021 se celebra audiencia ante el centro de conciliación en la cual se levantó acta de no acuerdo.

## 10. ACREEDORES GARANTIZADOS Y ESTADOS DE GARANTIAS

A la fecha corte de la presente rendición de cuentas, el Fideicomiso posee hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia S.A., el cual se encuentra respaldado mediante escritura pública No. 3118 con fecha del 27 de diciembre de 2013, sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-87541 y 50N-87540 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

## 11.CESIÓN DE BENEFICIOS

Durante el periodo objeto de la presente rendición de cuentas no se realizaron cesiones relacionadas con la posición contractual, o los derechos u obligaciones del fideicomitente, situación que debe ser informada y autorizada por la fiduciaria conforme a lo establecido en la cláusula vigésima sexta del contrato fiduciario.

## 12. CONDICIONES SUSPENSIVAS O RESOLUTORIAS

En el contrato fiduciario no se pactaron condiciones suspensivas o resolutorias.

## 13. OTROS

### 13.1. ACTUALIZACIÓN SARLAFT

Con el fin de mejorar nuestro servicio y dar cumplimiento al requerimiento de la Superintendencia Financiera, que establece la obligatoriedad de actualizar la información de los clientes por lo menos una vez al año, nos permitimos informar que los datos de los siguientes fideicomitentes se encuentran pendientes por ser actualizados:

- INDIVA DESIGN SAS. venció el 11 de julio de 2018

### 13.2. PENDIENTES

A la fecha de corte de la presente rendición de cuentas, se tienen los siguientes pendientes por parte del Fideicomitente:

- Respuesta al comunicado remitido el 12 de abril de 2021, a través del cual, la Fiduciaria solicitó el estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales en su calidad de gerente, promotor y constructor del Proyecto.
- Pronunciamiento frente a la terminación de la obra de acuerdo con lo contemplado en el acuerdo de transacción suscrito entre el Fideicomiso y Fiduciaria Bancolombia
- Disponer los recursos recibidos directamente de terceros en el fideicomiso, para garantizar el pago total de la obligación y la liberación de hipotecas en el momento de la escrituración a terceros.
- Tramitar la renovación de pólizas y legalización de recursos. Póliza TRC: La póliza TRC No.1013378 y la póliza RCE No. 329944.
- Remitir soporte de uso de publicidad donde se haga referencia a Fiduciaria Bancolombia o certificación que no se está usando la misma.
- Remitir los documentos de actualización de datos – Sarlaft.
- Legalización de anticipo girado por valor de $881 millones.
- Conciliación de las cifras reportadas de los beneficiarios del Proyecto.
- Conciliación de beneficiarios de área del proyecto.
- Conciliación de costos del Proyecto.
- Conciliación contable, depuración de cuentas por cobrar y por pagar.
- Pago de saldo contrato de Interventoría.
- Remitir certificaciones en cumplimiento de la Circular 024, desde el segundo semestre de 2018.
- Enviar los soportes necesarios para la identificación de partidas que se tienen en el crédito, ocasionadas por los pagos que Indiva realizó directamente.
- Suministrar los recursos para el pago de la obligación financiera a favor de Bancolombia detallada en el punto 4.8 de la presente rendición de cuentas.
- Pronunciamiento frente al pago total de la obligación y la liberación de hipotecas en el momento de la escrituración a terceros, teniendo en cuenta las negociaciones adelantadas con los beneficiarios de área en el periodo de la presente rendición de cuentas.
- Gestiones y pronunciamiento frente al inicio previsto para el proceso escrituración del proyecto
- Pronunciamiento frente a los requerimientos de los beneficiarios de área del proyecto
- Con el fin de reportar ante DIAN la información de aspectos fiscales, remitir el RUT de INDIVA DESIGN S.A.S. - 900646936.

### 13.3. COMITÉS FIDUCIARIOS

El contrato Fiduciario no establece órganos de administración y/o control.

### 13.4 CARTILLA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

En el siguiente enlace encontrará el acceso a la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios, emitidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo invitamos a conocerla. Clic aquí

## 14. ANEXOS

**14.1. ESTADOS FINANCIEROS**
**14.2. RELACIÓN DE RECURSOS ENTREGADOS POR BENEFICIARIOS DE ÁREA**
**14.3. EXTRACTOS**
**14.4. RELACIÓN DE PAGOS**
**14.5. RELACIÓN DE PARTIDAS CONCILIATORIAS**
**14.6. FORMATO ACTUALIZACIÓN SARLAFT**

Cualquier inquietud u observación relacionada con la presente rendición de cuentas, con gusto será atendida directamente a través de nuestra(o) Gerente Administración Negocios Fiduciarios Margot Maria del Toro Osorio, a quien pueden contactar al correo electrónico: mdeltoro@bancolombia.com.co.

Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de recibo de la presente rendición de cuentas, no hemos recibido observaciones sobre el particular, se entenderá que la misma ha sido aceptada y aprobada, sin que con ello se limite el derecho que les asiste de presentar quejas o reclamos.

En desarrollo de la Ley 1328 de 2009 y el Decreto 2281 de 2010, las Sociedades Fiduciarias deben contar con un Defensor del Consumidor Financiero. En este sentido y con el propósito de garantizar un servicio eficiente, transparencia y una mejor asesoría a nuestros clientes, FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. cuenta con la figura del Defensor del Consumidor Financiero.

Para nuestra Fiduciaria esta función la desempeña el Dr. Juan Fernando Celi Múnera, quien es abogado de la U.P.B., con una amplia trayectoria en el sector financiero. Lo acompaña en el cargo de Defensor Suplente la Dra. Liliana Otero Alvarez, abogada del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, especialista en derecho procesal de la misma Universidad y Magister de la Universidad de Turín en Italia, quien reemplazará al Dr. Celi en sus faltas absolutas o temporales.

Las quejas relacionadas con posibles incumplimientos por parte de la Sociedad Fiduciaria de las normas legales o internas que rigen el desarrollo o ejecución de los servicios o productos que ofrecemos o prestamos o respecto de la calidad de los mismos pueden ser dirigidas al Defensor del Consumidor a través de la dirección electrónica defensor@bancolombia.com.co; o dirigiendo la petición por escrito a la dirección Carrera 43 A # 1-188 oficina 709 Medellín; a través de las líneas telefónicas 3211586 y 3213100, o a través de la línea gratuita 01 8000 5 22622.

Atentamente,

GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO
Representante Legal Suplente
Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria

**Luis Antonio Orjuela Morales**
CEO. OMA ABOGADOS S.A.S.
Abogado – U. Militar Nueva Granada
Magíster en Derecho Procesal
Universidad Externado de Colombia

**Señora:**

**JUEZ TREINTA Y OCHO (38) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.**

**E-mail:** **ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.**

| | |
|---|---|
| Proceso: | **DECLARATIVO ORDINARIO.** |
| Rad: | **11001310303820220033500.** |
| Parte demandante: | **BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S.** |
| Parte demandada: | **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106 Y OTRO.** |
| Asunto: | Autorización Expresa. |

**LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES,** mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.191.004 de Bogotá D.C., portador de la Tarjeta Profesional número 208.415, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado judicial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106.**, manifiesto al Despacho que autorizo de manera EXPRESA al Dr. **JUAN DIEGO OLAYA VILLAMIL,** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.007.370.719 de Pradera (Valle del Cauca), quien registra correo corporativo **juan.olaya@omaabogados.com.co** para que en nombre y representación del suscrito apoderado: revise, radique, retire oficios, títulos, solicite y retire copias, solicite copia del expediente digital y de medidas cautelares, en general, cualquier requerimiento administrativo que se requiera para el debido ejercicio del derecho de defensa que le asiste a mi procurada **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106** dentro del proceso de la referencia.

Atentamente;

**LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES**
C.C. 80.191.004 de Bogotá D.C.
T.P. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura.
Correo electrónico: luis.orjuela@omaabogados.com.co