

11001400303920230038000 - Recurso de Reposición

Maria Luisa Peña Rodríguez <mpena@penarodriguez.com>

Miércoles 23/08/2023 8:03

Para: Juzgado 39 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 5 archivos adjuntos (11 MB)

Fidubogotá - Luz Karina Rodríguez - Recurso Reposición -23-08-2023.pdf; Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración suscrito entre la Constructora y la Fiduciaria Bogotá_compressed.pdf; Cedula Maria Luisa Peña - Ampliada.pdf; María Luisa Peña - Tarjeta Profesional Abogado.pdf; PODER ESPECIAL PROCESO No. 11001400303920230038000;



Juez

JUZGADO TREINTA Y NUEVE (39) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

REFERENCIA	RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 11 DE AGOSTO DE 2023.
RADICACIÓN	11001400303920230038000
PROCESO	VERBAL – RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL
DEMANDANTE	LUZ KARINA RODRÍGUEZ HUERTAS
DEMANDADO	FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

MARIA LUISA PEÑA RODRÍGUEZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.716.585 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional de abogado No. 51.537 del C. S. de la J., obrando en este acto en calidad de apoderada especial de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en esta misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con poder que obra en el expediente, me permito muy respetuosamente **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**, dentro del término legal.

Atentamente,

María Luisa Peña
Calle 71 No. 6 - 21. Oficina 401
Tel.: 57-1-3215030

Celular: 57-315 857 7681
Bogotá - Colombia

AVISO LEGAL: La información contenida en este mensaje y sus documentos adjuntos puede ser confidencial. Por tal razón, no puede ser utilizada por personas diferentes a su destinatario. Cualquier divulgación, uso, copia, distribución, impresión u otro acto realizado sin autorización de su remitente será sancionado conforme a las normas legales vigentes. Si recibe este mensaje por equivocación, por favor dar inmediato aviso a su remitente y destruir cualquier copia del mismo. Las opiniones incluidas en este mensaje que no tengan relación con la actividad de la firma, no representan necesariamente la opinión de Peña Rodríguez & Asociados.

LEGAL NOTICE: The information contained in this message and its attachments may be confidential and therefore cannot be used by anyone other than its recipient. Any disclosure, use, copy, distribution, print or other action done without permission of its sender will be penalized according to the law. If you receive this message by mistake, please notify its sender immediately and destroy any copy. The opinions included in this electronic mail that have no relation with the activities of the firm, do not necessarily represent the opinion of Peña Rodríguez & Asociados Attorneys-at-Law.

Juez

JUZGADO TREINTA Y NUEVE (39) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

REFERENCIA	RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 11 DE AGOSTO DE 2023.
RADICACIÓN	11001400303920230038000
PROCESO	VERBAL – RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL
DEMANDANTE	LUZ KARINA RODRÍGUEZ HUERTAS
DEMANDADO	FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

MARIA LUISA PEÑA RODRÍGUEZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.716.585 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional de abogado No. 51.537 del C. S. de la J., obrando en este acto en calidad de apoderada especial de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en esta misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con poder que obra en el expediente, me permito muy respetuosamente **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**, dentro del término consagrado, previa exposición de los siguientes argumentos:

I. NATURALEZA JURÍDICA DE LA FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Fiduciaria Bogotá S.A. es ante todo una entidad de servicios financieros, cuyo objeto social exclusivo, es la celebración, realización y ejecución de todas las operaciones autorizadas a las Sociedades Fiduciarias, por normas generales y por normas especiales esto es, la realización de los negocios fiduciarios, tipificados en el Código de Comercio y previstos tanto en el Estatuto Orgánico del Sector Financiero como en el Estatuto de la Contratación de la Administración Pública, al igual que en las disposiciones que modifiquen, sustituyan, adicionen o reglamenten a las anteriormente detalladas.

De acuerdo con lo consagrado en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero - E.O.S.F.-, las sociedades fiduciarias son entidades de servicios financieros, sujetas a la inspección y vigilancia permanente de la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya función principal es la de cumplir las obligaciones que adquiere mediante contratos de fiducia mercantil, de encargos fiduciario o de fiducia pública.

También están facultadas para desarrollar otras actividades como son: prestar servicios de asesoría financiera, representar tenedores de bonos, obrar como agente de transferencia y registro de valores, desempeñarse como síndicos o curadores de bienes, ser depositarios de sumas consignadas en juzgados, emitir bonos por cuenta de patrimonios autónomos constituidos por varias sociedades y emitir bonos por cuenta de varias empresas y administrar estas emisiones. (Art. 29 E.O.S.F. y Art. 4to L. 795 de 2003).

II. AUTO OBJETO DEL RECURSO

El auto del once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023), notificado el 17 de agosto del mismo año de conformidad con el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, ordenó entre otras cosas, lo siguiente:

“ADMITIR la presente demanda Verbal de Responsabilidad Civil extracontractual formulada por LUZ KARINA RODRÍGUEZ HUERTAS contra FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.”

III. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso, y frente al caso concreto, es preciso indicar que:

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

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

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie

fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto...”

En consideración de lo anterior, es procedente la interposición del presente recurso, en donde se pasará a exponer las razones por las cuales se solicita de manera respetuosa al Despacho que proceda a reponer su decisión contenida en el auto de 11 de agosto de 2023, en el sentido de desvincular a Fiduciaria Bogotá S.A. de la presente litis, como SOCIEDAD DE SERVICIOS FINANCIEROS, y en su lugar, se **DISPONGA LA VINCULACIÓN** de FIDUBOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO.

Es importante tener presente, que la vinculación de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en el presente proceso, se deriva de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de administración No. 2-1 99294 del 8 de junio de 2021.

Que una de las definiciones señaladas en el citado contrato, se refiere al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, denominado de esta manera ...

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

Igualmente, se definió al Fideicomiso o Patrimonio Autónomo como:

2.3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, conformado por: (i) **EL INMUEBLE** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, como más adelante se describe (ii) Los aportes que realicen los **FIDEICOMITENTES** en desarrollo del presente contrato, así mismo los costos y gastos de la construcción del **PROYECTO**, (iii) Los recursos que entregados por los **COMPRADORES**. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO – FIDUBOGOTA** afecto a la finalidad de este Contrato.

Así pues, entendiendo la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, ***el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o***

jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia. (negrita propia)

Por tener relación directa con el caso objeto de estudio, se trae a colación el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, quien mediante sentencia de ago. 3/2005. Exp. 1909. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno, precisó que:

“...Con relación a la naturaleza de los patrimonios autónomos, la Corte Suprema de Justicia expresó: El patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad”
(subrayado propio)

En este orden de ideas, no se puede confundir la calidad de la Fiduciaria Bogotá S.A., pues está no esta llamada actuar en posición propia si no en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO, tal como lo indica la normatividad vigente.

CAPACIDAD DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS PARA SER PARTE DENTRO DE PROCESOS JUDICIALES

En relación con los patrimonios autónomos y su capacidad para ser parte dentro de los procesos judiciales debe tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 53 del C.G.P., que precisa:

“ARTÍCULO 53 Capacidad para ser parte. Podrán ser parte en un proceso:

1. *Las personas naturales y jurídicas.*
2. **Los patrimonios autónomos.**
3. (...)

En ese orden, es claro que el sujeto pasivo de la presente demanda es el FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO, ficción jurídica autorizada por el ordenamiento jurídico para actuar como parte procesal.

Frente al particular también debe considerarse lo indicado por el inciso 3 del artículo 54 del C.G.P.:

Artículo 54. Comparecencia al proceso.

(...)

Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera.

(...)

En tal sentido, se reitera que en el presente asunto debe comparecer como parte demandada el FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO administrado por Fidubogotá S.A., puesto que como se desprende de lo antes expuesto, la capacidad para ser parte de los Patrimonios Autónomos lo estableció de manera expresa el Legislador.

VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO – VULNERACIÓN AL DERECHO A EJERCER LA DEFENSA

La evidente violación al derecho de ejercer la defensa surge desde la misma admisión de la demanda por medio de auto que vincula a Fiduciaria Bogotá S.A. en posición propia, debiendo llamarla en su calidad de vocera y administradora FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO.

Por lo anterior Ruego al Honorable Despacho, tener en cuenta que **el derecho a la defensa debe asegurar a las partes la posibilidad de efectuar a lo largo de todo el proceso, su contestación, sus alegaciones, probarlas y controvertir las contrarias, con la seguridad de que serán valoradas en la sentencia conforme a derecho.**

Adicionalmente, el debido proceso debe velar por un procedimiento en el que se dé continuamente el derecho de defensa y **de contradicción de todas aquellas personas que puedan resultar afectadas con la decisión,** lo cual evidentemente no sucede en este caso con la imposibilidad que tiene el Patrimonio Autónomo para ejercer su derecho de defensa y contradicción, pues el mismo fue cercenado desde el mismo momento en que se determinó vincular a la Sociedad Fiduciaria como Sociedad de Servicios Financieros, y no en la debida calidad en la que se debería llamar a integrar la Litis por pasiva.

De esta manera, se demuestra la indebida vinculación de Fiduciaria Bogotá S.A. como sociedad de servicios financieros, la cual no tiene ninguna relación con los argumentos por los que se inició el presente proceso ejecutivo singular.

Siguiendo este derrotero, es necesario indicar que de no reponer la decisión impugnada, estaríamos frente al precepto constitucional que indica que **“AQUELLO QUE ES DEBER, ES SIEMPRE DERECHO; Y NO PUEDE SER DEBER, AQUELLO QUE NO SEA DERECHO [1]”**

El caso que nos ocupa, es de aquellos en los que tiene plena aplicación el principio *“ad impossibilia nemo tenetur”*. Sobre esta máxima del derecho, según la cual, nadie está obligado a lo imposible, la Corte Constitucional mediante sentencia C-337 de 1993 señaló que:

*“(…) a) Las obligaciones jurídicas tienen un fundamento en la realidad, ya que operan sobre un plano real; de ahí que realizan siempre una acción o conservan una situación, según sea una obligación de dar o hacer -en el primer caso- o de no hacer -en el segundo-. Ese es el sentimiento de operatividad real de lo jurídico. **Lo imposible, jurídicamente no existe; y lo que no existe no es objeto de ninguna obligación; por tanto, la obligación a lo imposible no existe por ausencia de objeto jurídico.***

b) Toda obligación debe estar proporcionada al sujeto de la misma, es decir, debe estar de acuerdo con sus capacidades; como lo imposible rebasa la capacidad del sujeto de la obligación, es desproporcionado asignarle a aquél una vinculación con un resultado exorbitante a su capacidad de compromiso, por cuanto implicaría comprometerse a ir en contra de su naturaleza, lo cual resulta a todas luces un absurdo.

c) El fin de toda obligación es construir o conservar -según el caso- el orden social justo. Todo orden social justo se basa en lo existente o en la probabilidad de existencia. Y como lo imposible jurídicamente resulta inexistente, es lógico que no haga parte del fin de la obligación; y lo que no está en el fin no mueve al medio. Por tanto, nadie puede sentirse motivado a cumplir algo ajeno en absoluto a su fin natural.

d) Toda obligación jurídica es razonable. Ahora bien, todo lo razonable es real o realizable. Como lo imposible no es real ni realizable, es irracional, lo cual riñe con la esencia misma de la obligación. (...)” (Negrita fuera del texto)

En este orden, y en atención a las pretensiones y la indebida vinculación que se hizo de mi representada, la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., es importante tener en cuenta que Fiduciaria Bogotá S.A. no puede ser obligada a lo imposible, pues como lo menciona la Corte Constitucional, al no ser la parte legitimada para atender un pleito litigioso, pues se reitera, que no tiene relación directa alguna con los hechos de la demanda dado que la misma va dirigida a la sociedad pero por hechos relacionados con la administración del FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO

Adicionalmente, en desarrollo de los principios generales de responsabilidad, *stricto sensu*, solo es responsable de obligaciones aquél que tiene la capacidad para ello, y por tal razón Fiduciaria Bogotá S.A. carece de elementos jurídicos y probatorios para ejercer una debida defensa o responder por las pretensiones del demandante que se ventilan en este proceso judicial, pues como se he indicado en múltiples apartes de este escrito, Fiduciaria Bogotá S.A. fue vinculada como sociedad de servicios financieros, y no en otra calidad, como ha debido ser; siendo necesaria la adecuación de la actuación judicial, en el sentido de admitir la demanda en contra de Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO.

OTRAS CONSIDERACIONES RELEVANTES SOBRE LA PROHIBICIÓN LEGAL DE QUE UN FIDUCIARIO RESPONDA CON RECURSOS PROPIOS POR LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LOS FIDEICOMISOS QUE ADMINISTRA Y/O DE LOS FIDEICOMITENTES RESPECTIVOS.

Frente al tema en comento es preciso referir las siguientes normas, las cuales, de forma clara y precisa, definen la figura de la fiducia mercantil y la responsabilidad que asiste a las Sociedades Fiduciarias frente a los Patrimonios Autónomos que administran.

Conforme a lo preceptuado por el artículo 1226 del Código de Comercio, se establece que las obligaciones de las fiduciarias se derivan de las instrucciones dadas por el fideicomitente, así:

*“(...) Art. 1226. DEFINICIÓN 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. (...)” (Negrilla propia).

Es necesario recordar la prohibición legal que existe para que una Fiduciaria responda con recursos propios por las obligaciones a cargo de los fideicomisos que administra, en este sentido el Código de Comercio, en el artículo 1233, indica que los bienes fideicomitados se encuentran separados de los bienes propios de la sociedad fiduciaria, así:

“(...) ARTÍCULO 1233. SEPARACIÓN DE BIENES FIDEICOMITIDOS. Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo. (...)”

Sumado a lo anterior el numeral 7º del artículo 146 del Decreto 663 de 1993 establece el impedimento a las fiduciarias para entrar a responder con recursos propios por las condenas y obligaciones a cargo de los Patrimonios Autónomos que administran, así:

“(...) 7. SEPARACIÓN PATRIMONIAL DE LOS FONDOS RECIBIDOS EN FIDEICOMISO. Toda sociedad fiduciaria que reciba fondos en fideicomiso deberá mantenerlos separados del resto del activo de la sociedad. (...)”

Conforme con los argumentos hasta aquí esgrimidos, se presenta ante su Despacho, de la manera respetuosa, la siguiente

IV. SOLICITUD

PRIMERO: REPONER el auto de fecha once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023), en el sentido de ordenar la **DESVINCULACIÓN** de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en posición propia, por las consideraciones arriba expuestas.

SEGUNDO: VINCULAR como parte pasiva de la presente controversia al FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO administrado por Fidubogotá S.A.

V. PRUEBAS

Le solicito muy respetuosamente que se tengan como pruebas los siguientes documentos:

- Contrato de Fiducia Mercantil de administración No. 2-1 99294 del 8 de junio de 2021.
- Poder legalmente otorgado acompañado del Certificado de Existencia y Representación Legal de Fiduciaria Bogotá S.A.

VI. NOTIFICACIONES

Para efectos de notificaciones se aporta la siguiente dirección:

-La demandada Fiduciaria Bogotá S.A. recibirá en la calle 67 No. 7 - 37 piso 3 en la ciudad de Bogotá, D.C. y en el buzón de correo electrónico: notificacionesjudiciales@fidubogota.com

-La suscrita en la Calle 71 No. 6-21 oficina 401 de la ciudad de Bogotá, D.C. y en la dirección de correo electrónico: mpena@penarodriguez.com

Del Honorable Juez, se suscribe atentamente,



MARÍA LUISA PEÑA RODRÍGUEZ
Apoderada Especial Fiduciaria Bogotá S.A.
C.C. 51.716.585 de Bogotá
T.P. 51.537 del C. S de la J.

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **51.716.585**
 APELLIDOS **PEÑA RODRIGUEZ**

APELLIDOS **MARIA LUISA**

NOMBRES

FIRMA



INDICE



INDICE DERECHO

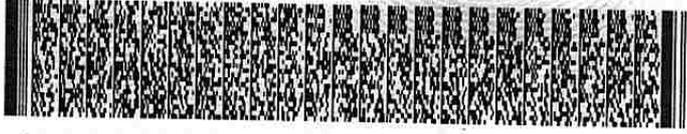
FECHA DE NACIMIENTO **06-JUN-1964**

BOGOTA D.C.
 (CUNDINAMARCA)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.67 **B+** **F**
 ESTATURA G.S. RH SEXO

30-AGO-1982 BOGOTA D.C.
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
 REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500100-00000581-F-0051716585-20080320 0000014186A 1 6170010383

093215

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**

267809
REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



51537-D1
Tarjeta No.
01/03/1990
Fecha de Expedicion
19/10/1988
Grado

MARIA LUISA
PENA RODRIGUEZ
CUNDINAMARCA
Cedula
51716585
P. JAVIERIANA BOGOTA
Universidad

[Signature]
Presidente Consejo Superior de la Judicatura
Jorge Alonso Frechas Diaz
[Signature]
Marta Lucia Restrepo



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **06-JUN-1964**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.67
ESTATURA

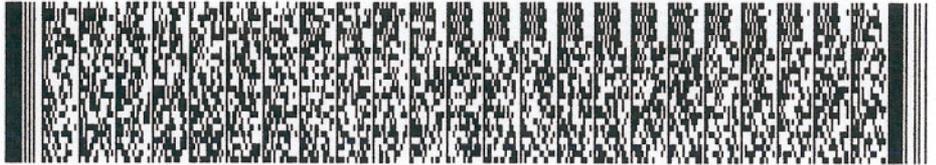
B+
G.S. RH

F
SEXO

30-AGO-1982 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500100-00000581-F-0051716585-20080320

0000014186A 1

6170010383





2 1 y 92 94

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

Entre los suscritos a saber, de una parte:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

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

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

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

LA FIDUCIARIA:

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



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

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

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com

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

PRIMERA. CONSIDERACIONES.

1.1. CONSIDERACIONES:

1.2.1. Que la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S** es una empresa especializada en la promoción, diseño, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, la cual se encuentra interesada en desarrollar un **PROYECTO** de vivienda denominado **ALTOS DEL POBLADO**.

1.2.2. Que el **PROYECTO** de vivienda de interés social denominado **ALTOS DEL POBLADO** será desarrollado sobre el **INMUEBLE** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, conformado por trescientos cincuenta y un (351) apartamentos, divididos en tres (03) **ETAPAS** que se desarrollaran cada una de manera independiente, así: **ETAPA I:** Conformada por ciento veintiocho (28) apartamentos, **ETAPA II:** Conformada por noventa y seis (96) apartamentos, **ETAPA III:** Conformada por ciento veintisiete (27) apartamentos.

1.2.3. Que **JAVIER GUZMÁN DIAZ**, es actualmente propietario del **INMUEBLE** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, quien lo aportará al **FIDEICOMISO**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración del presente documento, para el desarrollo y ejecución del **PROYECTO**, en los términos que más adelante se regulan.

1.2.4. Que mediante documento privado del veintiocho (28) de mayo de dos mil dieciocho (2018), se suscribió el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** con el fin de permitirle al **FIDEICOMITENTE** la comercialización del **PROYECTO**.

1.2.5. Que **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S**, por su cuenta y riesgo, han desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO** denominado **ALTOS DEL POBLADO**.

1.2.6. Que, para efectos del presente Contrato, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S**, quien, estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de los mismos.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



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

2.4. **INMUEBLE**. Será el **INMUEBLE** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 350-94205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, el cual estará destinado al desarrollo del **PROYECTO** y será transferido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE** a título de fiducia mercantil al presente **FIDEICOMISO**, dentro de un término de treinta (30) días, contados a partir de la firma del presente **CONTRATO**.

2.5. **COMPRADORES**. Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato.

2.6. **PROYECTO**. Se denominará de esta manera al proyecto de vivienda de interés social denominado **ALTOS DEL POBLADO**, que será desarrollado sobre el **INMUEBLE**. Este **PROYECTO** estará compuesto por compuesto por tres (3) etapas así:

ETAPA 1: Ciento veintiocho (128) apartamentos

ETAPA 2: Noventa y seis (96) apartamentos

ETAPA 3: Ciento veintisiete (127) apartamentos

2.7. **TÉRMINO DE CONSTRUCCIÓN: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será de doce (12) meses, para cada etapa y este término comenzará desde la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** inicie las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **COMPRADOR** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

2.8. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**.

2.9. **EL FINANCIADOR**. Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuará como obligados solidarios y avalistas del mismo.



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

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

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

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

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

3.2. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitados constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA.** En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **LOS FIDEICOMITENTES,** de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán modificar el destino de los recursos fideicomitados.

3.3. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

3.4. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES** (i) Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están

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

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 30 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



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

3.5. **AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

3.6. **PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES** son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de los **FIDEICOMITENTES** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

3.7. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ente las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de los **FIDEICOMITENTES** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES** no están pendientes ni existen amenazas algunas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato.

3.8. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes.

3.9. **IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES** han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas,



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

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

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

3.10. **CAMBIOS FUNDAMENTALES. LOS FIDEICOMITENTES** se abstendrán de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

3.11. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten por las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y una vez dichas condenas se encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

3.12. La **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** tendrán responsabilidad sobre las construcciones y demás obras que se realicen en **EL INMUEBLE**, sobre la estabilidad del **PROYECTO**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole constructiva, siendo estas responsabilidades exclusivas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar, o suspender la construcción del **PROYECTO** le corresponde al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y en relación con ella la **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna.

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

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

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



3.13. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a la **FIDUCIARIA** como ante **LOS COMPRADORES**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, como gerente, comercializador y aportante de acuerdo con la Ley debe asumir. De lo anterior, se dejará constancia en los Contratos de Promesas de Compraventas y en las Escrituras Públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante la **FIDUCIARIA** y los **COMPRADORES** por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del presente **CONTRATO**.

3.14. Para todos los efectos legales, toda vez que en el presente contrato más de una persona natural o jurídica ostenta la calidad de fideicomitente, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, debido a que es el encargado de impartir las instrucciones relativas al desarrollo del **PROYECTO**, su ejecución y aspectos técnicos que se requieran para ello, en lo no regulado en el presente contrato, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en la **FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

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

4.1. **OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO – FIDUBOGOTÁ** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. Recibir y administrar el **INMUEBLE** junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. La **FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario el **INMUEBLE** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.

C. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:



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

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47. Piso 5, Bogotá D.C –

PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

- a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
- d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.

D. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

F. Realizar periódicamente los desembolsos para el desarrollo del **PROYECTO**, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

G. Entregar lo que corresponda a la restitución en los términos contemplados en la cláusula 4.12 siguiente y posteriormente entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

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

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

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



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030

y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -

PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

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

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

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



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030

y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Alvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -

PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

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

4.5. **ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de los bienes, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

4.6. **COMODATO.** **LA FIDUCIARIA** con la celebración del presente contrato entrega a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en comodato a título precario el inmueble fideicomitado. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrán respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hagan para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitado.

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

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

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

4.8. **VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**



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

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

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

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

4.9. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

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

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

4.10. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

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

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



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

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

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



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



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



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

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

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

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

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

5.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

5.1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

5.1.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

5.1.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos diez (10) días hábiles de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, y en todo caso, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

5.1.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**, situación que **LA FIDUCIARIA** deberá informar mediante comunicación formal en un término no superior a dos (2) días hábiles al **FINANCIADOR**.

5.1.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

5.1.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDEICOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.



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

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

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

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

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

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



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

Defensor del Consumidor Financiero: Alvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

FIDUCIARIA y los trabajadores contratados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

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

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

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

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

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

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



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

5.2.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.2.8. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.

5.2.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

5.2.10. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.2.11. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

5.2.12. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

5.2.13. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a ejercer por sí o por interpuesta persona la Administración Provisional del **PROYECTO** en los términos de la Ley 675 de 2.001.

5.2.14. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá directamente las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberán remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando ésta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y deben contar con la previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, e incluir unas cláusulas que indiquen que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, otra que haga referencia al saneamiento a cargo del **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** respecto del **INMUEBLE** donde se desarrolla el **PROYECTO**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

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

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

5.2.15. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá directamente y en nombre y por cuenta del **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** junto con **LA FIDUCIARIA**, las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** respecto del **INMUEBLE** donde se desarrolla el **PROYECTO** y a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostentan la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma

5.2.16. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "Facturación por mandato de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** actuando como Vocera del **FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO - FIDUBOGOTÁ S.A.** identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario".

5.2.17. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a transferir los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.2.18. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a mantener a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO**.

5.2.19. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la



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

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

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

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

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



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

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

5.2.31. Entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, Entes de Control o Revisoría Fiscal de la **FIDUCIARIA** de ser el caso, la información que soporte los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.

5.2.32. Teniendo en cuenta la regulación establecida en la Circular Básica Contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que, de no cumplir con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del **PROYECTO** dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, la **FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación. Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, estos contendrán una nota que dé constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 9.3.5 siguiente.

5.2.33. Abstenerse de colocar el nombre de **LA FIDUCIARIA**, su logo y demás enseñas en la publicidad del **PROYECTO**, salvo autorización expresa dada para el efecto por **LA FIDUCIARIA**. En este caso será obligación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** observar las directrices que le fije **LA FIDUCIARIA** en relación con la publicidad del **PROYECTO**. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 6 del presente Contrato.

5.2.34. En los términos de la Ley 1796 de 2.016, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá todas las obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019.

5.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

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



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

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

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

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

5.4.1. Mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido.

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

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

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

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

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

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



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

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



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



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



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

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

5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

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



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

5.5.4. Así mismo, manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES** que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

5.5.5. Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenções e informaciones.

5.5.6. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

5.5.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como Vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.



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

SEXTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

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

6.1.1. Que se realice por parte de **LA FIDUCIARIA**, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.

6.1.2. Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

6.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

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

7.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

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

7.1.2. Por cada elaboración de un Otrosí al presente Contrato la suma equivalente a cero puntos cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.

7.1.3. Una **COMISIÓN** de un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses.



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

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

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

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

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

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

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

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

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

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



de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

- 8.3. En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las **COMISIONES**, descontarlos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 8.4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- 8.5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

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

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

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

NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

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

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

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

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



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

- 9.3.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 9.3.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
- 9.3.3. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
- 9.3.4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias.
- 9.3.5. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

- a. Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 5.5.6 del presente Contrato.
- b. Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación contenida en la cláusula vigésima del presente Contrato.
- c. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un período consecutivo de dos (2) meses.
- d. Por inclusión de **LOS FIDEICOMITENTES** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

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

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

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

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

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



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 30 No. 7-47, Piso 9, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.

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

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

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

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

Dirección: Tv 96 No. 69 A 70 Cs 39

Municipio: Bogotá D.C.

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

Teléfono: 3213549381/ 321 4628204

FIDEICOMITENTE APORTANTE:

Dirección: Carrera 8 sur Calle 120 Urbanización San Francisco de Aparco, Local 07 –

Oficina DELAGRO S.A.S

Municipio: Ibagué - Tolima

Teléfono: 3187347432

Correo electrónico: javier.guzman@delagro.net

LA FIDUCIARIA:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

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

Teléfono: 348 - 5400

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



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

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

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

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

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

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

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

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



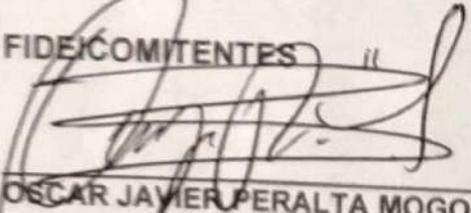
VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto.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

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

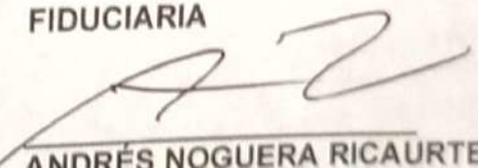
VIGÉSIMA QUINTA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo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

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

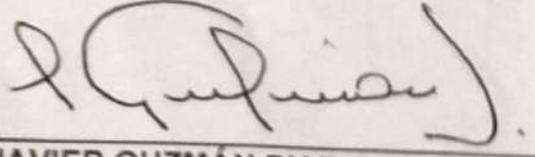
Para constancia se suscribe en tres (3) ejemplares, el Ocho (8) de Junio de Dos mil Veintiuno (2021)

FIDEICOMITENTES

OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON
 Representante Legal

FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S

FIDUCIARIA

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
 Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.


JAVIER GUZMÁN DIAZ

C.C.14.217.811.

Elaboró: JIO



PODER ESPECIAL PROCESO No. 11001400303920230038000

notificacionesjudiciales <notificacionesjudiciales@fidubogota.com>

Mar 22/08/2023 11:33

Para: Maria Luisa Peña Rodriguez <mpena@penarodriguez.com>

CC: Juzgado 39 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (256 KB)

certificado SFC..pdf; Poder LKR_Altos_del Poblado.pdf;

Doctora

MARIA LUISA PEÑA

Apoderada

REFERENCIA:	PODER ESPECIAL
PROCESO:	VERBAL
RADICADO:	11001400303920230038000
DEMANDANTE:	LUZ KARINA RODRÍGUEZ HUERTAS
DEMANDADOS:	FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.

Enviado desde: notificacionesjudiciales@fidubogota.com

Por medio del presente nos permitimos remitir el poder otorgado por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. para ejercer la representación de la sociedad dentro del proceso del asunto.

El presente poder se otorga en los términos establecidos en el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Cordialmente,

NOTIFICACIONES JUDICIALES

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

notificacionesjudiciales@fidubogota.com

Calle 67 # 7 – 37. Piso 3

Bogotá D.C.

Fiduciaria Bogotá 

Antes de imprimir este mensaje, asegúrese de que es necesario. ¡Proteger el medio ambiente también está en sus manos!

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1151863640145174

Generado el 22 de agosto de 2023 a las 11:31:19

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NIT: 800142383-7

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3178 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 11 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Resolución S.F.C. No 0931 del 19 de junio de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión entre la Fiduciaria Bogotá S.A. (absorbente) y la Fiduciaria del Comercio S.A. (absorbida), protocolizada mediante Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría Primera de Bogotá D.C.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3615 del 04 de octubre de 1991

REPRESENTACIÓN LEGAL: La sociedad estará a cargo de un Presidente, quien llevará la representación legal de la misma. y será elegido de la forma prevista en estos Estatutos. Este podrá ser reelegido indefinidamente y tendrá (los) suplente(s) que designe la Junta Directiva y quien (es) lo reemplazará (n) en sus faltas absolutas o temporales, en el orden que determine la misma Junta. Tanto el Presidente de la sociedad como su (s) suplente (s) será (n) elegido (s) por la Junta Directiva para un periodo de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, y podrá (n) ser reelegido (s) indefinidamente y removido (s) libremente. Si vencido el periodo indicado no se hubieren realizado nuevos nombramientos, seguirá (n) actuando el (los) anterior (es) hasta tanto no se haga el registro del (los) nuevo (s) funcionario (s). El (los) suplente (s) del Presidente tendrá (n) las mismas atribuciones de aquel cuando se encuentre (n) en el ejercicio del cargo por ausencia de aquel. En los demás casos, este (estos) estará (n) bajo la dependencia directa del Presidente. Son atribuciones del Presidente o de quien haga sus veces: a. Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad en todos sus actos; b. Cumplir y hacer cumplir las normas estatutarias y las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva; c. Ejecutar los actos propios del objeto de la sociedad y dirigir los negocios de esta; d. Celebrar a nombre de la sociedad cualquier acto o contrato relacionado con los negocios sociales que no requiera previa autorización de la Junta Directiva; e. Celebrar, con previa autorización de la Asamblea General de Accionistas o de la Junta Directiva, los actos y contratos que conforme a estos estatutos lo requieran; f. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales que a nombre de la sociedad la representen, y otorgarles las facultades adecuadas para el ejercicio de encargo, previa consulta con la Junta Directiva. Es entendido que dichos apoderados no deben estar inhabilitados para actuar, y que se deberá dar cumplimiento a las formalidades legales pertinentes; g. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva de la sociedad; h. Tomar las medidas y decisiones que reclame la administración, conservación, inversión y seguridad de los bienes sociales; i. Fijar las políticas de manejo de los bienes propios y de terceros que administra la sociedad, entre las cuales se encuentra la instrucción de realización de los inventarios correspondientes. j. Renunciar a la gestión de un determinado fideicomiso por



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1151863640145174

Generado el 22 de agosto de 2023 a las 11:31:19

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

parte de la sociedad, previa autorización de la Junta Directiva, y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; k. Proteger, administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se le hayan confiado, contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente, designando apoderados idóneos cuando se requiera; l. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas a cerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad, o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias; m. Velar por el cumplimiento de la finalidad o finalidades previstas en los negocios fiduciarios; n. Presentar a la Junta Directiva, y por su intermedio a la Asamblea General de Accionistas, cada semestre, el informe sobre la situación económica y financiera, el balance, el estado de pérdidas y ganancias, las cuentas de la sociedad, el inventario y el proyecto de distribución de utilidades o cancelación de pérdidas y formación o incremento de reservas; o. Suministrar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva los informes y documentos que le soliciten en relación con la marcha de la sociedad, y p. Efectuar el seguimiento y evaluación de la gestión de sus principales colaboradores; q. Presentar informes de su gestión a la Junta Directiva, en la periodicidad que ella establezca. r. Implementar las estrategias y políticas aprobadas por la Junta Directiva en relación con el Sistema de Control Interno, comunicándolas a todos y cada uno de los funcionarios de la organización; s. Poner en funcionamiento la estructura procedimiento y metodologías inherentes al Sistema de Control Interno, en desarrollo de las directrices impartidas por la Junta Directiva, garantizando una adecuada segregación de funciones y asignación de responsabilidades; t. Velar porque se dé estricto cumplimiento de los niveles de autorización, cupos u otros límites o controles establecidos en las diferentes actividades realizadas por la entidad, incluyendo las adelantadas con administradores, miembros de junta, matriz, subordinadas y demás vinculados económicos. u. Las demás funciones que establezca la Circular 038 de 2009 de la Superintendencia de Colombia y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen en el futuro; v. Las demás que le asigne la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva, los estatutos y las normas legales. REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES. Para efectos de la representación legal judicial de la sociedad, tendrá la calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales la(s) persona(s) que con tal fin designe la Junta Directiva, quien(es) representará(n) a la sociedad ante las autoridades jurisdiccionales, administrativas, políticas, entidades centralizadas y descentralizadas del Estado, en los asuntos en los cuales la sociedad sea vinculada o llegue a ser parte, en desarrollo de su objeto social o respecto de los negocios que administre. (Escritura Pública 1845 del 18 de abril de 2011 Notaría 1 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Buenaventura Osorio Martínez Fecha de inicio del cargo: 23/04/2019	CC - 2964994	Presidente
Julian García Suárez Fecha de inicio del cargo: 03/01/2011	CC - 16794858	Suplente del Presidente
Ana Isabel Cuervo Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 03/01/2012	CC - 30295441	Suplente del Presidente
Carlos Enrique Mick Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/08/2013	CC - 80415946	Suplente del Presidente
Ana Luisa Echavarría Albert Fecha de inicio del cargo: 21/05/2020	CC - 66826498	Suplente del Presidente
María Fernanda Zuluaga Ortiz Fecha de inicio del cargo: 11/06/2020	CC - 31831558	Suplente del Presidente
Martha Eugenia Serrano Trillos Fecha de inicio del cargo: 05/06/2020	CC - 60336960	Suplente del Presidente
Andrés Noguera Ricaurte Fecha de inicio del cargo: 28/05/2020	CC - 80503834	Suplente del Presidente
Andrea Paola Gil Molano Fecha de inicio del cargo: 27/01/2021	CC - 1010198647	Representante Legal para Efectos Judiciales



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1151863640145174

Generado el 22 de agosto de 2023 a las 11:31:19

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE

María Alejandra Castellanos Arias
Fecha de inicio del cargo: 10/03/2022
Gamal De Jesus Hassan Hassan
Fecha de inicio del cargo: 09/11/2016

IDENTIFICACIÓN

CC - 1019098116
CC - 80063022

CARGO

Representante Legal para
Asuntos Judiciales
Representante Legal para
Efectos Judiciales

NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ

**NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ
SECRETARIA GENERAL**

"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."

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA





Bogotá D. C.,

Señores

JUZGADO TREINTA Y NUEVE (039) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL
PROCESO: VERBAL
RADICADO: 11001400303920230038000
DEMANDANTE: LUZ KARINA RODRÍGUEZ HUERTAS
DEMANDADOS: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., sociedad anónima de servicios financieros, identificada con NIT. 800.142.383-7, legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en esta misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), mediante la resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), representada legalmente por **ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. e identificada con cédula de ciudadanía número 30.295.441 de Manizales, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia por medio del presente escrito confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a la doctora **MARÍA LUISA PEÑA RODRÍGUEZ**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 51.716.585 de Bogotá D.C., abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional número 51.537 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico mpena@penarodriguez.com, para que ejerza en cuanto a derecho se refiere, todas las actuaciones procesales que apunten y se orienten a ejercer a plenitud el derecho de defensa y contradicción que le asiste a la Sociedad Fiduciaria vinculada al presente proceso en posición propia pero por hechos relacionados con el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO – FIDUBOGOTA**.

La apoderada queda ampliamente facultada conforme lo previsto en el artículo 77 de Código General del Proceso, y en especial para conciliar, desistir, sustituir, reasumir y ejercer en derecho todas y cada una de las acciones legales en procura de cumplir cabalmente con su gestión, sin facultades para confesar. El presente poder se otorga en los términos establecidos en el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Solicito comedidamente se sirvan reconocer personería a la doctora **MARÍA LUISA PEÑA RODRÍGUEZ**, dentro de los términos y para los efectos del presente poder.

Cordialmente,

Ana Isabel Cuervo Zuluaga Firmado digitalmente por Ana Isabel Cuervo Zuluaga
Fecha: 2023.08.22 11:04:53 -05'00'

ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA
Representante Legal
FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO - FIDUBOGOTA

Acepto,

MARÍA LUISA PEÑA RODRÍGUEZ
C.C. 51.716.585 de Bogotá
T.P. 51.537 C.S. de J.

