

Bogotá D.C., julio de 2022

Señora

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN – CAUCA.

E.S.D.

Referencia: Proceso Declarativo Resolución Contrato de Promesa.

Radicado: 19001310300420220003500 .

Demandante: Lorena Ballesteros Salazar.

Demandados: Fiduciaria Davivienda S.A., Procal Constructores S.A.S.

Litis Consorte: Brent Robert Harding Carvajal

Asunto: Contestación a la demanda.

ANDRÉS FELIPE PADILLA ISAZA, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 298.777 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, (en adelante la “Fiduciaria” o “Fidudavivienda”) sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 800.182.281-5, me permito presentar la contestación de la demanda en el marco del proceso de la referencia.

En este punto, es preciso aclarar que este escrito de contestación de la demanda se presenta en nombre de Fiduciaria Davivienda S.A. como entidad fiduciaria demandada, en calidad de vocera del “Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza”.

I. OPORTUNIDAD.

El Código General del Proceso, en su artículo 369, establece un término de veinte (20) días para contestar la demanda, una vez se notifique el auto admisorio de la demanda. A su vez, el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, hoy contenido en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, establece que la notificación personal puede efectuarse con el envío de la providencia respectiva y sus anexos como mensaje de datos a la dirección electrónica del interesado y señala que la misma entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje, razón por la cual los términos empezarán a correr al día siguiente.

En el caso que nos ocupa, el 07 de junio de 2022, el Despacho le envió a la Fiduciaria correo electrónico con el auto admisorio de la demanda, el texto de demanda y sus anexos. En aquel auto admisorio, el Despacho, haciendo eco del artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, resaltó lo siguiente: *“notificación que se entiende realizada una vez transcurridos*

dos días hábiles siguientes al envío del mensaje de datos y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente de la notificación, conforme el artículo 8 del Decreto Ley 806 de 2020.”

Con base en lo mencionado, la notificación personal se surtió el pasado 09 de junio de 2022, de tal manera que los términos empezaron a correr a partir del 10 de junio del mismo año. En ese orden de ideas, el presente escrito se radica en término y oportunidad.

II. MANIFESTACIÓN FRENTE A LOS HECHOS.

Con fundamento en lo establecido en el artículo 96 del Código General del Proceso, se procede a presentar manifestaciones frente a los hechos descritos en la demanda de la referencia:

Frente al hecho 1: Parcialmente cierto. Fiduciaria Davivienda celebró el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos al que dio origen al Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza (en adelante el “Contrato de Fiducia”).

Importante hacer la aclaración que la Fiduciaria se limitó única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al Contrato de Fiducia Mercantil celebrado, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente y las estipuladas en el Contrato de Fiducia. Así pues Fidudavivienda no tiene la responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el Lote objeto de construcción, sobre la estabilidad del Proyecto, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades construidas ni ningún aspecto técnico o de cualquier otra índole siendo estas responsabilidades exclusivas del Fideicomitente en su calidad de constructor. **(Prueba 1)**

En consecuencia la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción del Proyecto Centro Comercial Terraplaza le corresponde al Fideicomitente en este caso la constructora Procal Constructores S.A.S.

Frente al hecho 2: Es cierto.

Frente al hecho 3: Parcialmente cierto. El Fideicomitente quedó facultado para prometer en venta las unidades inmobiliarias que resultaron del proyecto de construcción. Por lo tanto dado que el Contrato de Fiducia el Fideicomitente asumió de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del Proyecto, tanto frente a la Fiduciaria como ante los Compradores de este proyecto, en el poder otorgado se dejó establecido que:

*“En los documentos anteriormente mencionados se hará constar de manera expresa que la obligación que se deriva para la FIDUCIARIA de la celebración de estos contratos de compraventa consiste única y exclusivamente en la transferencia del derecho de dominio de las unidades privadas que integran el proyecto y que por tal razón **no asume ninguna obligación que se derive de la celebración de tales contratos**, como es el caso de la obligación de entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción las especificaciones de la obra, la calidad o precio de los inmuebles.”*

Frente al hecho 4: Es cierto, no obstante se aclara que en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado con la Constructora que dio origen al Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza:

“El FIDEICOMITENTE asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del PROYECTO, tanto frente a la FIDUCIARIA como ante los BENEFICIARIOS distintos de éste, en el evento en el que los hubiere, y los COMPRADORES, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como gerente del PROYECTO y constructor de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS distintos de éste, en el evento en el que los hubiere, y ante los COMPRADORES, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del CONTRATO.”

Frente al hecho 5: Es cierto. Procal Constructores firmó el contrato de promesa de compraventa con una doble calidad, por una parte como el Fideicomitente y por la otra como Constructor Responsable.

Frente al hecho 6: Es cierto.

Frente al hecho 7: Falso. No es cierto que Fiduciaria Davivienda haya recibido por parte del Promitente Comprador la suma de \$305.500.000 COP, por concepto de precio del inmueble prometido, para la fecha de presentación de esta demanda ni para el mes de julio de 2022, fecha en la cual se elabora el presente documento.

De acuerdo con el reporte de la cuenta del señor BRENT ROBERT HARDING No. 29075000002 dentro del Fideicomiso No. 59926 “Centro Comercial Terraplaza”, dicha cuenta tiene un depósito de \$205.500.000 COP. Por consiguiente se debe un total de \$124.125.000 COP por concepto del precio del inmueble prometido, así tan solo se encuentra pagado es el 62,34% del precio total del inmueble y no el 92% del precio como lo señala la demandante. **(Prueba 2)**

Así, se evidencia que hay un incumplimiento contractual por parte del Promitente Comprador respecto de la Cláusula Sexta del Contrato de Promesa por cuanto la totalidad del precio se debía pagar en su totalidad a la fecha de escrituración, que de acuerdo a la Cláusula Décima Primera del Contrato de Promesa debía ser el 25 de octubre de 2017.

Frente al hecho 8: No es cierto. La pena del literal a) de la Cláusula Séptima del Contrato de Promesa no puede ser reclamada por el Promitente Comprador. De acuerdo con el literal a) dicha pena está consagrada a favor de la Parte *“que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo”*. De esta manera como se señaló en el hecho anterior, el Promitente Comprador ha incumplido la obligación principal de pagar el precio del inmueble prometido. Para la fecha se debe un total de \$124.125.000 COP por concepto del precio del inmueble prometido, precio que debía ser pagado en su totalidad para la fecha de la firma de la escritura.

Así mismo se advierte que respecto de los hechos de la demanda en ninguno se prueba que el Promitente Comprador se allanó a cumplir con dicha obligación.

De igual modo, en cuanto a la Cláusula Penal establecida en literal c) de la Cláusula Séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, basta señalar que la no entrega del inmueble objeto de la promesa no fue por causas imputables ni atribuibles a Fiduciaria Davivienda, sino al Constructor, quien tenía la obligación y la responsabilidad exclusiva de desarrollar el proyecto inmobiliario, además de una obligación de indemnidad frente a Fiduciaria Davivienda que supone responder por cualquier consecuencia que se derive de cualquier contingencia con relación al desarrollo y entrega del inmueble.

Frente al hecho 9: Es parcialmente cierto. Es importante hacer la aclaración que de acuerdo al numeral 2.3 de la Cláusula Segunda del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado con Procal Constructores S.A.S., la Fiduciaria no tiene responsabilidad alguna sobre *“los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el Lote, sobre la estabilidad del Proyecto, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir...”*

En consecuencia, la responsabilidad respecto de la entrega de los inmuebles construidos a los compradores le corresponde al Fideicomitente y en relación con ella, la Fiduciaria no asume responsabilidad alguna.

De la misma manera, se le advierte al Despacho que de acuerdo con la Cláusula Octava del Contrato, y que se cita en este hecho, la entrega material del inmueble está condicionada *“siempre y cuando para esa fecha LA PROMITENTE VENDEDORA haya recibido debida y cumplidamente el precio pactado o los instalamentos acordados”*. Condición que no se cumplió por cuanto para el 15 de enero de 2017, el Promitente Comprador debía pagar la

suma de \$229.625.000 COP de acuerdo a lo consagrado en el numeral a) y b) de la Cláusula Sexta del Contrato, no obstante para esa fecha tan solo había pagado la suma de \$205.500.000 COP.

Frente al hecho 10: Es cierto.

Frente al hecho 11: Es parcialmente cierto. Es sumamente importante hacer la precisión que de acuerdo al Parágrafo de la Cláusula Décima, la firma de la Escritura Pública prometida está supeditada a que *“en caso de que en la fecha señalada para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR, fuere deudor moroso de la promitente vendedora, o de terceros cesionarios de los derechos de la PROMITENTE VENDEDORA, por cualquier concepto derivado de este contrato, la promitente vendedora podrá abstenerse de otorgar dicha escritura, hasta tanto cancele la totalidad del precio”*.

Así mismo, *“si este pago no ocurre dentro de los quince (15) días siguientes al incumplimiento, la presente promesa se terminará ipso jure, procediendo la promitente vendedora a poner en venta el BIEN PROMETIDO EN VENTA, sin perjuicio de demandar por ese hecho la exigibilidad de la Cláusula Penal.”*

Frente al hecho 12: Es parcialmente cierto. Se aclara que de acuerdo al Contrato de Fiducia Mercantil que mi representada celebró con Procal Constructores, era el Fideicomitente quien debía registrar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto Inmobiliario Centro Comercial Terraplaza PH.

A continuación se describe lo consagrado en el numeral 6.44 de la Cláusula Sexta “Obligaciones del Fideicomitente” consagrada en el Contrato de Fiducia Mercantil:

6.44 Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades gubernamentales a que haya lugar, en especial, realizar cualquier diligencia relacionada con el reglamento de propiedad horizontal, así como gestionar y obtener la instalación de los servicios públicos, controlar permanentemente el avance de todos los trámites, desde la licencia de construcción. Con respecto al reglamento de propiedad horizontal, deberá prever en el mismo los eventos relacionados con la ejecución del PROYECTO, regulando las diferentes actividades, obligaciones y derechos relativos a la copropiedad;

Frente al hecho 13: No es un hecho, es una apreciación subjetiva del apoderado de la parte demandante, en cuanto dicha apreciación jurídica la debe declarar el Juez.

Frente al hecho 14: Es parcialmente cierto, si bien la fecha de entrega del inmueble prometido debía efectuarse el 10 de febrero de 2017, se reitera que de acuerdo con la Cláusula Octava del Contrato, y que se cita en este hecho, la entrega material del inmueble

estaba condicionada *“siempre y cuando para esa fecha LA PROMITENTE VENDEDORA haya recibido debida y cumplidamente el precio pactado o los instalamentos acordados”*.

Obligación contractual no se cumplió por cuanto para el 15 de enero de 2017, el Promitente Comprador debía pagar la suma de \$229.625.000 COP de acuerdo a lo consagrado en el numeral a) y b) de la Cláusula Sexta del Contrato, no obstante el Promitente Comprador tan solo ha pagado la suma de \$205.500.000 COP.

Frente al hecho 15: Es parcialmente cierto. La primera fecha para firmar la Escritura Pública de Compraventa era el 13 de marzo de 2017. No obstante el Promitente Comprador para esa fecha no había cumplido con la obligación de pagar el precio completo del inmueble prometido en venta. Así se debe aplicar lo consagrado en el Parágrafo de la Cláusula Décima, que indica *“en caso de que en la fecha señalada para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR, fuere deudor moroso de la promitente vendedora, o de terceros cesionarios de los derechos de la PROMITENTE VENDEDORA, por cualquier concepto derivado de este contrato, la promitente vendedora podrá abstenerse de otorgar dicha escritura, hasta tanto cancele la totalidad del precio”*.

Así mismo, *“si este pago no ocurre dentro de los quince (15) días siguientes al incumplimiento, la presente promesa se terminará ipso jure, procediendo la promitente vendedora a poner en venta el BIEN PROMETIDO EN VENTA, sin perjuicio de demandar por ese hecho la exigibilidad de la Cláusula Penal.”*

Por consiguiente el Promitente Comprador estaba en imposibilidad de cumplir con lo pactado en el Contrato de Promesa en la fecha acordada. Se advierte que respecto de los hechos de la demanda en ninguno se prueba que el Promitente Comprador se allanó a cumplir con dicha obligación.

Frente al hecho 16: Es cierto.

Frente al hecho 17: Es cierto.

Frente al hecho 18: Es parcialmente cierto, y se señala que la modificada Cláusula Sexta en el literal A) efectivamente reconoce que para la fecha de la firma del Otrosí, es decir para el 06 de septiembre de 2017, el Promitente Comprador solo había pagado la suma de \$205.500.000 COP. Monto que a la presente fecha sigue siendo el mismo y demuestra el incumplimiento en que incurrió el Promitente Comprador respecto del Contrato Inicial.

Frente al hecho 19: Es parcialmente cierto, se agrega que esa misma Cláusula Octava modificada del Contrato, y que se cita en este hecho, si bien modificó la fecha de entrega, igualmente dejó establecido que dicha entrega se iba a realizar *“siempre y cuando para esa*

fecha LA PROMITENTE VENDEDORA haya recibido debida y cumplidamente el precio pactado o los instalamentos acordados”.

Frente al hecho 20: Es parcialmente cierto. Y se agrega que esa misma Cláusula Décima modificada mediante el Otrosí, y que se cita en este hecho, si bien modificó la fecha y hora de la Firma de la Escritura Pública, igualmente dejó consagrado que el Parágrafo que indica que *“en caso de que en la fecha señalada para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR, fuere deudor moroso de la promitente vendedora, o de terceros cesionarios de los derechos de la PROMITENTE VENDEDORA, por cualquier concepto derivado de este contrato, la promitente vendedora podrá abstenerse de otorgar dicha escritura, hasta tanto cancele la totalidad del precio si este pago no ocurre dentro de los quince (15) días siguientes al incumplimiento, la presente promesa se terminará ipso jure, procediendo la promitente vendedora a poner en venta el BIEN PROMETIDO EN VENTA, sin perjuicio de demandar por ese hecho la exigibilidad de la Cláusula Penal.”*

Obligación contractual que no se ha cumplido por cuanto para el 25 de octubre de 2017, el Promitente Comprador debía pagar la suma de \$124.125.000 COP de acuerdo a lo consagrado en el numeral b) de la Cláusula Sexta del Contrato, no obstante a la fecha el Promitente Comprador tan solo ha pagado la suma de \$205.500.000 COP.

Frente al hecho 21: No me consta, es un hecho ajeno a la responsabilidad de Fiduciaria Davivienda, me atengo a lo que en el proceso resulte probado respecto de las comunicaciones que tuvo la hoy demandante con la representante legal de Procal Constructores.

Frente al hecho 22: No es cierto. El promitente comprador para el 25 de octubre de 2017, fecha en la que se debía firmar la Escritura Pública, no había cumplido con la obligación de pagar el precio completo del inmueble prometido en venta. Así se debe aplicar lo consagrado en el Parágrafo de la Cláusula Décima, que indica *“en caso de que en la fecha señalada para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR, fuere deudor moroso de la promitente vendedora, o de terceros cesionarios de los derechos de la PROMITENTE VENDEDORA, por cualquier concepto derivado de este contrato, la promitente vendedora podrá abstenerse de otorgar dicha escritura, hasta tanto cancele la totalidad del precio si este pago no ocurre dentro de los quince (15) días siguientes al incumplimiento, la presente promesa se terminará ipso jure, procediendo la promitente vendedora a poner en venta el BIEN PROMETIDO EN VENTA, sin perjuicio de demandar por ese hecho la exigibilidad de la Cláusula Penal.”*

Por consiguiente el promitente comprador estaba en imposibilidad de cumplir con lo pactado en el contrato de promesa en la fecha acordada. Se advierte que respecto de los hechos de la demanda en ninguno se demuestra que el Promitente Comprador se allanó a

cumplir con dicha obligación de pagar el saldo restante del precio del inmueble prometido esto es la suma de \$124.125.000 COP.

Frente al hecho 23: No me consta, es un hecho ajeno a la responsabilidad de Fiduciaria Davivienda, me atengo a lo que en el proceso resulte probado respecto a la información privilegiada que pudiera conocer la representante legal de Procal Constructores.

Frente al hecho 24: Es cierto. De acuerdo con la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Promesa celebrado, *“ninguna de las partes podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados de esta promesa sin el previo consentimiento escrito de la otra”*. De esta manera la segunda cesión del 50%, celebrada el 08 de diciembre de 2019 efectivamente solo tiene efectos respecto de las partes que la suscribieron, en este caso Brent Robert Harding Carvajal y Lorena Ballesteros Salazar.

Frente al hecho 25: No me consta, me atengo a lo que indique el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120.4791.

Frente al hecho 26: No es un hecho es una apreciación subjetiva del apoderado de la parte demandante.

Frente al hecho 27: No me consta, me atengo a lo que indique el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120.4791. No obstante se aclara que de acuerdo al Contrato de Fiducia Mercantil que mi representada celebró con Procal Constructores, era el Fideicomitente quien debía registrar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto Inmobiliario Centro Comercial Terraplaza PH.

A continuación se describe lo consagrado en el numeral 6.44 de la Cláusula Sexta “Obligaciones del Fideicomitente” consagrada en el Contrato de Fiducia Mercantil:

6.44 Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades gubernamentales a que haya lugar, en especial, realizar cualquier diligencia relacionada con el reglamento de propiedad horizontal, así como gestionar y obtener la instalación de los servicios públicos, controlar permanentemente el avance de todos los trámites, desde la licencia de construcción. Con respecto al reglamento de propiedad horizontal, deberá prever en el mismo los eventos relacionados con la ejecución del PROYECTO, regulando las diferentes actividades, obligaciones y derechos relativos a la copropiedad;

Igualmente es importante hacer la aclaración que de acuerdo al numeral 2.3 de la Cláusula Segunda del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado con Procal Constructores S.A.S., la Fiduciaria no tiene responsabilidad alguna sobre *“los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el Lote, sobre la estabilidad del Proyecto, la calidad del mismo, los*

plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir...”

En consecuencia, la responsabilidad respecto de la entrega de los inmuebles construidos a los compradores le corresponde al Fideicomitente y en relación con ella, la Fiduciaria no asume responsabilidad alguna.

Frente al hecho 28: No me consta, y se aclara que de acuerdo con la Cláusula Sexta del Contrato de Fiducia Mercantil que mi representada celebró con Procal Constructores, el Fideicomitente es el responsable del saneamiento y responderá de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del contrato y durante su vigencia.

En consecuencia se dejó expresamente claro que *“la Fiduciaria queda relevada expresamente de la obligación de responder por vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes entregados dentro de este Fideicomiso. Desde ahora el FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de las UNIDADES PRIVADAS en desarrollo del presente FIDEICOMISO sin que la FIDUCIARIA puede adquirir responsabilidad alguna por este concepto.”*

Frente al hecho 29: No me consta los acuerdos privados que haya celebrado la demandante con el señor Juan Carlos Arbeláez Giraldo. Me atengo a lo que dentro del proceso resulte probado, haciendo la aclaración que de acuerdo con la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Promesa celebrado, *“ninguna de las partes podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados de esta promesa sin el previo consentimiento escrito de la otra”*.

Frente al hecho 30: No me consta, me atengo a lo que indique el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120.4791.

Frente al hecho 31: No me consta, las comunicaciones y las condiciones que está imponiendo la Propiedad Horizontal y el Fideicomitente para entregar el inmueble prometido. Se aclara que en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado con la Constructora que dio origen al Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza:

“El FIDEICOMITENTE asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del PROYECTO, tanto frente a la FIDUCIARIA como ante los BENEFICIARIOS distintos de éste, en el evento en el que los hubiere, y los COMPRADORES, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como gerente del PROYECTO y constructor de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los

respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS distintos de éste, en el evento en el que los hubiere, y ante los COMPRADORES, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del CONTRATO.”

Frente al hecho 32: No me consta, me atengo a lo que en el proceso resulte probado respecto el estado de cartera de las cuotas de administración del Centro Comercial Terraplaza respecto del inmueble prometido.

Frente al hecho 33: No me consta los correos electrónicos que haya enviado el señor Juan Carlos Arbeláez Giraldo a la sociedad Procal Constructores. Me atengo a lo que dentro del proceso resulte probado, haciendo la aclaración que de acuerdo con el numeral 2.3 de la Cláusula Segunda del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado con Procal Constructores S.A.S., la Fiduciaria no tiene responsabilidad alguna sobre *“los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el Lote, sobre la estabilidad del Proyecto, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir...”*

En consecuencia, la responsabilidad respecto de la entrega de los inmuebles construidos a los compradores le corresponde al Fideicomitente y en relación con ella, la Fiduciaria no asume responsabilidad alguna.

Frente al hecho 34, referenciado en la demanda como 35: No es un hecho es una apreciación subjetiva del apoderado de la parte demandante.

III. MANIFESTACIÓN FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Frente a la primera pretensión: Me opongo a esta pretensión y la misma no está llamada a prosperar, toda vez que Fiduciaria Davivienda no ha incumplido ninguna de sus obligaciones de cara al Contrato de Promesa de Compraventa, por lo que no hay lugar a que se declare la resolución del Contrato.

En efecto, si se hace un análisis de las circunstancias de hecho alegadas por el demandante y que llevan a solicitar la resolución del Contrato de Promesa de Compraventa, puede comprobarse que no existe responsabilidad en cabeza de la Fiduciaria por la no entrega del inmueble en los tiempos establecidos, sino en cabeza del constructor, quien era el directo responsable de la construcción y de los plazos de entrega. Por ello debe entenderse que la no entrega se dio por el hecho de un tercero, quien también ostenta la calidad de demandado en el presente proceso.

En suma con lo dicho, para que opere la resolución del contrato, es necesario que quien lo solicite haya cumplido cabalmente con sus obligaciones, lo que implica, de cara al presente Contrato de Promesa de Compraventa, haber pagado la totalidad del precio. Así, dado que la parte demandante no ha pagado la totalidad del precio habiéndose agotado los plazos para hacerlo, no debe entenderse como parte cumplida, por lo que no puede haber lugar a la resolución del contrato.

Frente a la segunda pretensión: Me opongo a esta pretensión y la misma no está llamada a prosperar, toda vez que al no proceder la resolución del contrato de promesa de compraventa, no puede haber lugar a la devolución de los montos solicitados. En efecto, dado que no se cumplen las condiciones para declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa, tal como se mencionó anteriormente y como se desarrollará más adelante, no puede haber lugar a la devolución de los dineros entregados.

Frente a la tercera pretensión: Me opongo a esta pretensión y la misma no está llamada a prosperar, toda vez que al no existir incumplimientos del contrato de promesa de compraventa atribuibles a Fiduciaria Davivienda, no hay lugar a que se le condene al pago de ninguna pena por incumplimiento.

Ahora, en adición a lo anterior, vale la pena señalarle al Despacho que las penas por incumplimiento solicitadas por la demandante, no son aplicables al caso concreto.

En efecto, en cuanto a la cláusula penal establecida en el literal A de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, la misma señala una pena del 20% del valor del precio de compra a título de sanción, en los eventos en que se incumpla, por ambas partes, “la fecha convenida para el otorgamiento de la Escritura Pública”.

En un primer escenario, es importante señalar que la solicitud de cobro de dicha cláusula penal no es clara en cuanto a “la fecha convenida para el otorgamiento de la Escritura Pública”, pues tanto en el contrato de promesa de compraventa, como en el otrosí, lo que se pactó siempre fue una fecha de entrega material, y el supuesto incumplimiento se predica de la fecha de entrega, no de la fecha para el otorgamiento de la escritura pública. Dicha imprecisión lleva a que dicha pena no pueda ser solicitada, pues el incumplimiento que alega el demandante se predica respecto de la fecha convenida para la entrega material y no de ninguna fecha en donde se otorgaría la Escritura Pública.

No obstante lo anterior, vale recalcar de nuevo que Fiduciaria Davivienda no está en un evento de incumplimiento pues la primera fecha pactada para la entrega material del inmueble, fue renegociada por las partes a través del otrosí No. 1 celebrado el 07 de septiembre de 2017, lo que subsanó cualquier contingencia que se hubiera podido presentar respecto de la entrega.

A su vez, la cláusula cuarta de dicho Otrosí No. 1, que modificó la cláusula octava del Contrato de Promesa de Compraventa, es clara en establecer que la entrega material del inmueble sólo procede cuando la promitente vendedora “haya recibido debida y cumplidamente el precio pactado”.

En este caso, como lo confiesa la demandante en el hecho séptimo, el precio no se ha pagado en su totalidad y aún se deben COP \$124.125.000 COP, para un aproximado del 37,66% del precio total. Por ello, la solicitud del reconocimiento de la cláusula penal establecida en el literal A de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, no está llamada a prosperar. **(Prueba 2)**

Ahora, en cuanto a la cláusula penal establecida en literal C de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, basta señalar que la no entrega del inmueble objeto de la promesa no fue por causas imputables ni atribuibles a Fiduciaria Davivienda, sino al Constructor, quien tenía la obligación y la responsabilidad exclusiva de desarrollar el proyecto inmobiliario, además de una obligación de indemnidad frente a Fiduciaria Davivienda que supone responder por cualquier consecuencia que se derive de cualquier contingencia con relación al desarrollo y entrega del inmueble.

Frente a la cuarta pretensión: Me opongo a esta pretensión y la misma no está llamada a prosperar toda vez que, como no hay lugar a que ninguna de las anteriores pretensiones prospere, no se le debe condenar a Fiduciaria Davivienda al pago de costas y agencias en derecho.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

1. IMPOSIBILIDAD DE DARLE APLICACIÓN A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO EN LAS CONDICIONES ACTUALES.

El apoderado de la parte demandante cita la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia respecto de la resolución de los contratos, y concluye estableciendo los tres requisitos que se deben cumplir por parte del accionante para que proceda la acción de resolución del contrato, estos son:

- 1) Que el contrato sea válido.
- 2) Que el accionante haya cumplido con las obligaciones a su cargo, o que se haya allanado a cumplirlas.
- 3) Que el accionado haya incumplido sus obligaciones.

Al realizar un análisis de dichos requisitos, vemos que el accionante no cumple con el segundo requisito el cual es que el “accionante haya cumplido con las obligaciones a su

cargo, o que se haya allanado a cumplirlas”. Así pues, no puede proceder la resolución del contrato de promesa de compraventa por las siguientes razones:

En primera medida, la parte demandante sostiene que de conformidad con el clausulado de la promesa y el otrosí No. 1, las obligaciones principales del promitente comprador eran tres; i) pagar el precio, ii) recibir materialmente el local y iii) firmar la escritura pública de compraventa, obligaciones que según el apoderado de la parte demandante *“estaban claramente establecidas y contaban con un plazo determinado para su cumplimiento”*.

Ahora bien, la demandante sostiene que efectivamente pagó el precio del inmueble, no obstante reconoce que *“solo queda pendiente para pagar la totalidad del precio la suma de \$24.125.000.”* Manifiesta contradicción y que permite comprender que la promitente compradora efectivamente no pagó la totalidad del precio.

Como lo manifestamos en la contestación a los hechos, no es cierto que Fiduciaria Davivienda haya recibido por parte del Promitente Comprador la suma de \$305.500.000 COP, por concepto de precio del inmueble prometido, dejando un saldo de \$24.125.000 ni para la fecha de la firma de la escritura pública ni para la fecha de presentación de esta demanda.

De acuerdo con el reporte de la cuenta del señor BRENT ROBERT HARDING No. 29075000002 dentro del Fideicomiso No. 59926 “Centro Comercial Terraplaza”, dicha cuenta tiene un depósito de \$205.500.000 COP. De esta manera se debe un total de \$124.125.000 COP **por concepto del precio del inmueble prometido**, así tan solo se encuentra pagado es el 62,34% del precio total mas no el 92% como lo afirma la demandante.

Incumplimiento contractual por parte del Promitente Comprador respecto de la cláusula sexta del Contrato de Promesa por cuanto la totalidad del precio se debía pagar en su **totalidad a la fecha de escrituración**, que de acuerdo a la Cláusula Décima Primera del Contrato de Promesa debía ser el 25 de octubre de 2017.

En segunda medida, el apoderado de la parte demandante sostiene que *“de conformidad con la cláusula tercera del OTROSÍ No.1 (que modificó la cláusula sexta de la promesa) el saldo del precio debe pagarse a la fecha de escrituración, es decir, **que el pago debía realizarse cuando se hubiese escriturado efectivamente”***.

Apreciación jurídica incorrecta por cuanto en ningún momento la Cláusula Sexta del Contrato, está condicionado el pago del saldo restante del precio del inmueble prometido a la firma de la Escritura Pública. De acuerdo a dicha cláusula se consagró la fecha de la escritura pública como el PLAZO determinado para cumplir con dicha obligación, mas no como una condición. Plazo determinado por cuanto de acuerdo a la Cláusula Décima

Primera del Contrato de Promesa la fecha de la Escritura Pública debía ser el 25 de octubre de 2017 a las 2:00 pm en la Notaría Tercera de Popayán.

En consecuencia dado que era un Plazo establecido, efectivamente el Promitente Comprador estaba obligado a pagar la totalidad del precio, el 25 de octubre de 2017, independientemente si la Promitente Vendedora hubiera cumplido con el registro del Reglamento de Propiedad horizontal y el desenglobe del inmueble de mayor extensión.

Por último, la parte demandante sostiene que siempre estuvo presta a pagar el saldo del precio en el momento en que se escriturara el inmueble. Sin embargo de acuerdo con la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, allanarse a cumplir es *“desplegar todas las acciones necesarias y conducentes a cumplir con una obligación pero no es posible finiquitar el cumplimiento en razón al incumplimiento previo o simultáneo de la otra parte”*.

En consecuencia, si la Promitente Vendedora no ha cumplido con las obligaciones a su cargo para realizar la escrituración, para que se entienda que la Promitente Compradora se allanó a cumplir, esta debe hacer presencia en la notaría con todos los documentos necesarios y con el dinero para pagar el precio pactado. Lo que quiere decir que desplegó todas las acciones para cumplir su parte, escenario que no está probado dentro del proceso y que no puede derivarse de solo afirmaciones.

La sala civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC 4801-2020 aborda un caso muy similar, y señala lo siguiente:

*“Las precedentes premisas aplicadas al sub judice dejan ver, al contrario de lo aducido en el cargo bajo estudio, que el Tribunal no erró en el empleo de los cánones 1546 y 1609 del Código Civil, al asumir que el prometiente vendedor carecía de facultades para solicitar la resolución del acuerdo preparatorio en razón a que no acató en su integridad todas las obligaciones derivadas de la promesa de venta base de la contienda, **lo cual ocurrió porque compareció a la notaría desprovisto de los comprobantes fiscales necesarios para la suscripción del pacto jurado.**”* (Negrilla fuera del texto).

Por lo anterior, para poder demostrar que no se cumplió, pero se allanó a cumplir, es necesario acreditar que se disponía de todo lo necesario para concretar el cumplimiento de la obligación, y que si el contrato no pudo ser cumplido se debió única y exclusivamente por el incumplimiento previo o simultáneo de la otra parte.

Pero no es suficiente con afirmarlo, sino que debe probarlo, y la mejor forma de hacerlo era ante notario público. En consecuencia, al presente proceso no se aporta constancia o certificación ante el notario de que la Promitente Compradora se presentó el día y la hora señalada, y que disponía de todos los documentos necesarios para cumplir con lo acordado

en el contrato, y lo más importante dejar constancia que tenía el dinero o los mecanismos de pago suficientes para cumplir con el pago.

2. HECHO DE UN TERCERO: LA RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO Y SU ENTREGA RECAE EXCLUSIVAMENTE EN EL CONSTRUCTOR “PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S.”

En el hecho décimo quinto de la demanda, se advierte claramente que las causas primigenias que han llevado a la demora de la entrega del inmueble y por consiguiente al presente litigio, fueron i) la falta del desenglobe del inmueble de mayor extensión y ii) la falta de protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal. Concretamente, aquel hecho estableció que:

“la Escritura Pública de Compraventa debía otorgarse el 13 de marzo de 2017, a las 2:30 p.m. en la Notaría Tercera del Círculo de Popayán, pero esta no se pudo otorgar porque a esa fecha el objeto de la promesa de contrato no había sido desenglobado del inmueble de mayor extensión (ningún de los locales del proyecto inmobiliario se había desenglobado), ni tampoco se había protocolizado el Reglamento de Propiedad Horizontal conforme a lo establecido en la cláusula TERCERA - CAPÍTULO II.”

Ahora, de conformidad con lo señalado por la parte demandante, vale advertir que las causas atribuibles a la demora en la entrega del inmueble son imputables exclusivamente al Constructor Procal Constructores S.A.S. y no a Fiduciaria Davivienda S.A., configurándose así el hecho de un tercero. Ello en la medida de que, según el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos, celebrado el 17 de diciembre de 2015 entre PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S., en calidad de Fideicomitente y Fiduciaria Davivienda S.A. como Entidad Fiduciaria (el Contrato de Fiducia), que sirve como base al Contrato de Promesa de Compraventa objeto del presente litigio, establece de manera expresa que la responsabilidad en la construcción, desenglobe del predio, elaboración del reglamento de propiedad horizontal y entrega del inmueble, recae exclusivamente en PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S, quien también es parte demandada en el presente litigio.

En efecto, si se hace un análisis detallado del clausulado del Contrato de Fiducia, que además tiene una relación directa y una coligación contractual con el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado sobre el inmueble objeto del litigio, puede deducirse claramente que quien es el directo y exclusivo responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario, con todo lo que ello conlleva, es PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S.

Así, cualquier contingencia que se haya presentado en cuanto a la construcción, desglose del predio, elaboración del reglamento de propiedad horizontal y entrega del inmueble, debe reprochársele a PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S y no a la Fiduciaria.

En efecto, en el marco de las consideraciones del Contrato de Fiducia, se estableció que:

“QUINTA. el FIDEICOMITENTE adelantará la gestión administrativa, financiera y jurídica del PROYECTO, la coordinación general de éste así como la promoción de las unidades que se construyan, constructivo se adelantará FIDEICOMITENTE.

“SEXTA Que el FIDEICOMITENTE será el único responsable de la gerencia, construcción y promoción del PROYECTO”.

De igual forma, La cláusula segunda del capítulo segundo del Contrato de Fiducia, definió expresamente las órbitas de responsabilidad, tanto de la Fiduciaria como del Fideicomitente. En tal sentido, en aquella cláusula se estableció que:

“La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al CONTRATO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, a la transferencia de las UNIDADES PRIVADAS que conforman el PROYECTO y al pago de las acreencias a cargo del FIDEICOMISO, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el FIDEICOMISO y en los términos estipulados en el CONTRATO”;

[...]

“La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el LOTE, sobre la estabilidad del PROYECTO, la calidad de! 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 siendo estas responsabilidades exclusivas del FIDEICOMITENTE en su calidad de constructor. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción del PROYECTO le corresponde al FIDEICOMITENTE y en relación con ella, la FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna”;

[...]

“El FIDEICOMITENTE asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del PROYECTO, tanto frente a la FIDUCIARIA como ante

los BENEFICIARIOS distintos de éste, en el evento en el que los hubiere, y los COMPRADORES, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como gerente del PROYECTO y constructor de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS distintos de éste, en el evento en el que los hubiere, y ante los COMPRADORES, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del CONTRATO”.

En adición a lo dicho, la cláusula novena del capítulo cuarto del Contrato de Fiducia estableció expresamente que el desarrollo del proyecto, así como cualquier aprobación de autoridades, debería correr por cuenta del Fideicomitente, obligándolo a asumir cualquier consecuencia que se desprendiese de su actuar. Al respecto, dicha cláusula estableció expresamente que:

“NOVENA: DESARROLLO DEL PROYECTO.- El PROYECTO será ejecutado con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El FIDEICOMITENTE desarrollará el PROYECTO, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a las calidades y funciones que tiene a su cargo. Si en desarrollo del PROYECTO fuere indispensable dividir materialmente el LOTE en una o varias porciones de terreno o englobarlas, la FIDUCIARIA procederá a hacerlo, sin que ello implique que tal porción saldrá del FIDEICOMISO durante la vigencia del CONTRATO.”

En cuanto a las obligaciones de la Fiduciaria en paralelo con el rol del constructor, la cláusula primera del capítulo quinto del Contrato de Fiducia, definió las obligaciones de la Fiduciaria y allí se dejó expreso el límite de responsabilidad frente al desarrollo del proyecto y, particularmente, frente a la responsabilidad exclusiva del Fideicomitente en la obtención de permisos y despliegue de gestiones urbanísticas frente a autoridades. Concretamente, el numeral 1.12 de la citada cláusula establece que es obligación de La Fiduciaria:

“Coadyuvar al FIDEICOMITENTE en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder iniciar el desarrollo del proyecto sobre el LOTE. Esta colaboración en ningún caso implicara que el

FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del PROYECTO.”

Lo anterior, supone que el papel de la Fiduciaria frente los deberes del constructor se limitan únicamente a coadyuvar las gestiones que realice, sin que suponga una obligación de la Fiduciaria realizar los trámites que, en virtud del Contrato de Fiducia le corresponden al Constructor.

En relación con lo anterior, los parágrafos tercero y cuarto de aquella cláusula primera del capítulo quinto del Contrato de Fiducia establecen de manera concreta el deber de inmunidad que tiene el Fideicomitente frente a la Fiduciaria con relación al desarrollo del proyecto inmobiliario y frente a las consecuencias que se puedan presentar frente las contingencias que impidan la cabal ejecución del proyecto. Al respecto, se establece que:

“PARÁGRAFO TERCERO: Será responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE, en su calidad de constructor, la obligación de ejecución de la construcción en los términos definidos en la CLAUSULA SEXTA, CAPITULO QUINTO del presente contrato y de las responsabilidades inherentes a la entrega de las áreas privadas y comunes, cumplimiento de las especificaciones de la obra, calidad o precio de las UNIDADES PRIVADAS que integran el PROYECTO, según lo estipulado en el presente contrato.

[...]

PARÁGRAFO CUARTO: La FIDUCIARIA no actúa en este PROYECTO como constructora, ni gerente de proyecto, ni interventor financiero, ni participa de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO que se realizará con los recursos fideicomitidos y, en consecuencia, no es responsable por la venta, terminación, calidad o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni sobre aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para la realización del PROYECTO”.

Ahora, en cuanto a los límites de responsabilidad de la Fiduciaria, la cláusula quinta del capítulo quinto del Contrato de Fiducia recapitula el alcance de responsabilidad de La Fiduciaria y establece que la misma no es responsable ni por la construcción, terminación y entrega de las unidades privadas, siendo aquella una responsabilidad exclusiva del Fideicomitente.

“QUINTA: ALCANCE Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA.- La responsabilidad de la FIDUCIARIA se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de ésta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este Contrato, la FIDUCIARIA conviene llevar a cabo este Contrato con la mayor diligencia y cuidado. La Fiduciaria no asume en virtud de este Contrato ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE 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 constructor, promotor, vendedor, gerente, interventor y similares y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las UNIDADES PRIVADAS que conforman el PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos del PROYECTO y en las respectivas escrituras públicas de compraventa de las UNIDADES PRIVADAS.”

Por su parte, la cláusula sexta del capítulo quinto del Contrato de Fiducia consagra las obligaciones del Fideicomitente, en donde resaltan las siguientes:

6.16 Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas del PROYECTO, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades;

6.27 Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad del PROYECTO

6.30 Tramitar y solicitar la licencia de construcción, la licencia ambiental, la aprobación de los planos para propiedad horizontal y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo del PROYECTO, así como la obtención de las conexiones de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales del PROYECTO

6.44 Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades gubernamentales a que haya lugar, en especial, realizar cualquier diligencia relacionada con el reglamento de propiedad horizontal, así como gestionar y obtener la instalación de los servicios públicos, controlar permanentemente el avance de todos los trámites, desde la licencia de construcción. Con respecto al reglamento de propiedad

horizontal. deberá prever en el mismo los eventos relacionados con la ejecución del PROYECTO, regulando las diferentes actividades, obligaciones y derechos relativos a la copropiedad;

Establecidas las obligaciones del Fideicomitente, el párrafo primero de la cláusula sexta del capítulo quinto del Contrato de Fiducia describe su responsabilidad de cara al Contrato de Fiducia, frente a la Fiduciaria y frente a compradores. Allí se señala:

“PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE - El FIDEICOMITENTE, 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 de acuerdo con la ley debe asumir, en los términos definidos en la CLÁUSULA SEXTA, CAPÍTULO QUINTO del presente contrato. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA y ante los COMPRADORES por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del presente contrato”.

Finalmente, en cuanto a la elaboración del reglamento de propiedad horizontal, El párrafo cuarto de la cláusula sexta del capítulo quinto del Contrato de Fiducia establece que:

“PARÁGRAFO CUARTO: El FIDEICOMITENTE deberá elaborar el reglamento de propiedad horizontal junto con las sesiones pertinentes ante los órganos de supervisión. El FIDEICOMITENTE se reservará alguno de los locales ancla; siempre y cuando no afecte el pago de las obligaciones que se deriven del presente contrato. Para el efecto el FIDEICOMITENTE se obliga a informar los locales que se reserva. No obstante lo anterior, el Reglamento de Propiedad Horizontal debe ser revisado, aprobado y suscrito por la FIDUCIARIA”.

Así las cosas, del clausulado anteriormente analizado puede concluirse lo siguiente:

- El Contrato de Fiducia tiene una relación directa con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los compradores del proyecto inmobiliario, tratándose

de una coligación contractual que obliga a hacer un análisis detallado del clausulado del contrato de fiducia cuando se materializa alguna contingencia en la ejecución de los contratos de promesa de compraventa.

- De cara al Contrato de Fiducia, a la Fiduciaria, y a los Compradores, Procal Constructores S.A.S. es el único y exclusivo responsable por el desarrollo del proyecto inmobiliario, por su construcción, solicitud de permisos, desenglobe del inmueble de mayor extensión, entrega de las unidades privadas, y por las demás obligaciones que como constructor le corresponden.
- La Fiduciaria no es la responsable por la supuesta demora en la entrega del inmueble objeto del litigio pues, las causas que le atribuye la demandante a la demora en la entrega, son obligaciones que le corresponden exclusivamente al Constructor, quien también es demandado en el presente proceso y será llamado en garantía.
- Al no haber ningún incumplimiento imputable a la Fiduciaria sino, a lo sumo al Constructor, no puede solicitarse pese la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento de la fiduciaria, ni tampoco cobrarle las penas por incumplimiento que se solicitan en las pretensiones.

3. LA PARTE DEMANDANTE NO ES PARTE CUMPLIDA AL NO HABER PAGADO LA TOTALIDAD DEL PRECIO.

La parte demandante sostiene que de conformidad con el clausulado de la promesa y el Otrosí No. 1, las obligaciones principales del promitente comprador eran tres; i) pagar el precio, ii) recibir materialmente el local y iii) firmar la escritura pública de compraventa, obligaciones que según el apoderado de la parte demandante *“estaban claramente establecidas y contaban con un plazo determinado para su cumplimiento”*.

Ahora bien, la demandante sostiene que efectivamente pagó el precio del inmueble, no obstante más adelante reconoce que *“solo queda pendiente para pagar la totalidad del precio la suma de \$24.125.000.”* Manifiesta contradicción y que permite comprender que la promitente compradora efectivamente no pagó la totalidad del precio y por lo tanto no es parte cumplida.

Como en reiteradas ocasiones se ha manifestado, no es cierto que la Promitente vendedora ha recibido por Parte del Promitente Comprador la suma de \$305.500.000 COP, como pago del precio del inmueble prometido, dejando un saldo de \$24.125.000 ni para la fecha de la firma de la Escritura Pública ni para la fecha de presentación de esta demanda.

De acuerdo con el reporte de la cuenta del señor BRENT ROBERT HARDING No. 29075000002 dentro del Fideicomiso No. 59926 "Centro Comercial Terraplaza", dicha cuenta tiene un depósito de \$205.500.000 COP. De esta manera se debe un total de \$124.125.000 COP **por concepto del precio del inmueble prometido**, así tan solo se encuentra pagado es el 62,34% del precio total mas no el 92% como lo afirma la demandante.

Cuenta: 290750000002 - POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES										
Cliente CC 75088523 BRENT ROBERTO HARDING CARVAJAL										
Cuenta	Fecha	Tipo Doc	Num. Doc	Doc. Tercero	Nom. Tercero	Detalle línea	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Nuevo Saldo
290750000002	01/05/2022		0	75088523	BRENT ROBERTO HARDING CARVAJAL		205,500,000.00	0.00	0.00	205,500,000.00
290750000002		TOTAL	CC	75088523	BRENT ROBERTO HARDING CARVAJAL		\$205,500,000.00	\$0.00	\$0.00	\$205,500,000.00

Incumplimiento contractual por parte del Promitente Comprador respecto de la cláusula sexta del Contrato de Promesa por cuanto la totalidad del precio se debía pagar en su **totalidad a la fecha de escrituración**, que de acuerdo a la Cláusula Décima Primera del Contrato de Promesa debía ser el 25 de octubre de 2017.

En segunda medida, el apoderado de la parte demandante sostiene que *"de conformidad con la cláusula tercera del OTROSÍ No.1 (que modificó la cláusula sexta de la promesa) el saldo del precio debe pagarse a la fecha de escrituración, es decir, **que el pago debía realizarse cuando se hubiese escriturado efectivamente**"*.

Apreciación jurídica incorrecta por cuanto en ningún momento la Cláusula Sexta del Contrato, está condicionado el pago del saldo restante del precio del inmueble prometido a la firma de la Escritura Pública. De acuerdo a dicha cláusula se consagró la fecha de la escritura pública como el PLAZO determinado para cumplir con dicha obligación, mas no como una condición. Plazo determinado por cuanto de acuerdo a la Cláusula Décima Primera del Contrato de Promesa la fecha de la Escritura Pública debía ser el 25 de octubre de 2017 a las 2:00 pm en la Notaría Tercera de Popayán.

En consecuencia dado que era un Plazo establecido, efectivamente el Promitente Comprador estaba obligado a pagar la totalidad del precio, el 25 de octubre de 2017, independientemente si la Promitente Vendedora hubiera cumplido con el registro del Reglamento de Propiedad horizontal y el des-englobe del inmueble de mayor extensión.

Agregando a lo anterior, la parte demandante sostiene que siempre estuvo presta a pagar el saldo del precio en el momento en que se escriturara el inmueble. No obstante para poder demostrar que no se cumplió, pero se allanó a cumplir, es necesario acreditar que se disponía de todo lo necesario para concretar el cumplimiento de la obligación, y que si el

contrato no pudo ser cumplido se debió única y exclusivamente por el incumplimiento previo o simultáneo de la otra parte.

Y es que no es suficiente con afirmarlo, sino que debe probarlo, y la mejor forma de hacerlo era ante notario público. En consecuencia, al presente proceso no se aporta constancia o certificación ante el notario de que la Promitente Compradora se presentó el día y la hora señalada, y que disponía de todos los documentos necesarios para cumplir con lo acordado en el contrato, y lo más importante dejar constancia que tenía el dinero o los mecanismos de pago suficientes para cumplir con el pago. Así pues se entiende que la parte demandante no es parte cumplida del contrato de promesa de compraventa al no haber pagado la totalidad del precio del inmueble prometido.

4. NO HAY LUGAR AL COBRO DE PENAS POR INCUMPLIMIENTO EN CONTRA DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA.

Dentro del acápite de pretensiones, la demandante solicita el cobro de las penas por incumplimiento descritas en los literales A y C de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa por los supuestos incumplimientos al contrato atribuibles a la Fiduciaria. Al respecto, tal como se advirtió en la manifestación frente a las pretensiones, resulta necesario señalarle al Despacho que dicho cobro en contra de la Fiduciaria respecto de tales penas por incumplimiento no está llamado a prosperar, dado no se encuentran acreditadas las circunstancias descritas en la cláusula penal, que dan lugar al cobro.

En efecto, la solicitud del cobro de la pena por incumplimiento descrita en el literal A de la cláusula séptima del contrato de Promesa de Compraventa no es clara en cuanto a “la fecha convenida para el otorgamiento de la Escritura Pública”, pues tanto en el contrato de promesa de compraventa, como en el otrosí, lo que se pactó siempre fue una fecha de entrega material, y el supuesto incumplimiento se predica de la fecha de entrega, no de la fecha para el otorgamiento de la escritura pública. En ese caso, si lo que se incumplió, a priori, fue la fecha de entrega y no se hace referencia a la fecha de escrituración, no estamos dentro de los escenarios amparados por dicho literal A. Con dicha imprecisión, aquella pena no puede ser solicitada.

Además de lo anterior, vale recalcar que Fiduciaria Davivienda no está en un contexto de incumplimiento que habilite la causación de la pena por incumplimiento descrita en aquel literal A. Ello pues, la primera fecha pactada para la entrega material del inmueble, fue renegociada por las partes a través del otrosí No. 1 celebrado el 07 de septiembre de 2017, lo que subsanó cualquier contingencia que se hubiera podido presentar respecto de la entrega, que en todo caso no es atribuible a La Fiduciaria.

A su vez, la cláusula cuarta de dicho Otrosí No. 1, que modificó la cláusula octava del Contrato de Promesa de Compraventa, es clara en establecer que la entrega material del inmueble sólo procede cuando la promitente vendedora “haya recibido debida y cumplidamente el precio pactado”.

En este caso, como lo confiesa la demandante en el hecho séptimo, el precio no se ha pagado en su totalidad y aún se deben COP \$124.125.000, para un aproximado del 37,66% del precio total. Por ello, la solicitud del reconocimiento de la cláusula penal establecida en el literal A de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, no está llamada a prosperar, pues no se cumplen los requisitos que establece la misma para ser cobrada.

Por su parte, en cuanto a la pena establecida en el literal C de la cláusula séptima del del Contrato de Promesa de Compraventa, hay que señalar que la no entrega del inmueble objeto de la promesa no fue por causas imputables ni atribuibles a Fiduciaria Davivienda, sino al Constructor, quien tenía la obligación y la responsabilidad exclusiva de desarrollar el proyecto inmobiliario, además de una obligación de indemnidad frente a Fiduciaria Davivienda que supone responder por cualquier consecuencia que se derive de cualquier contingencia con relación al desarrollo y entrega del inmueble.

En este punto, vale la pena resaltar que las causas que han llevado a demorar la entrega del inmueble, por responsabilidad propia del constructor, fueron contempladas dentro de la cláusula novena del Contrato de Promesa de Compraventa, en una asimilación a la fuerza mayor. Por ello, no puede simplemente solicitarse el cobro de la pena sin antes establecer las causas que llevaron a la demora y la responsabilidad del constructor.

5. APLICACIÓN DEL MUTUO DISENSO TÁCITO.

El mutuo disenso tácito ha sido definido jurisprudencialmente como:

"(...) la prerrogativa de la que son titulares las partes de un contrato para convenir en prescindir del mismo y dejarlo sin efectos, resultado éste que como se sabe, puede tener origen una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido -caso en el cual se dice que el mutuo disenso es expreso o bien en la conducta desplegada por los contratantes en orden a desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio de anular su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito."

Si bien es cierto que el mutuo disenso tácito no se encuentra en una norma específica del Código Civil, el mismo se deriva de la interpretación armónica de los artículos 1602 y 1625 del Código Civil que establecen que todo contrato legalmente celebrado es ley para los

contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales y del principio general según el cual no podrá haber obligaciones irredimibles.

De esta manera es claro que la disolución del contrato por mutuo disenso puede provenir de un consentimiento tácito. Así pues, para que opere la disolución del contrato por mutuo disenso tácito requiere la recíproca y simultánea inexecución o incumplimiento de las partes en sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende, traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual.

Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda su vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inevitable posición de no permanecer atado al negocio; la intervención, pues, del juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración. (CSJ SC de 15 de jul. de 1985).

En ese sentido, en el Laudo Arbitral de **NATALY MONTOYA GONZÁLEZ vs METROVÍA S.A.** del 31 de marzo de 2010, se analizó el mutuo disenso tácito de la siguiente manera:

“Ni uno ni otro podrán hacer uso de la acción o de la excepción antedichas, por cuanto cada quien tiene un débito simultáneo para con el otro y no se encuentran en posición de poder exigirse mutuamente el cumplimiento cabal de sus prestaciones, toda vez que se encuentran incursos en una ‘culpa común’ que los deslegitima para efectuar el reclamo correspondiente. Los contratantes se encuentran en una mora recíproca, la cual van prohiendo conscientemente en una purga continua, lo cual ha llevado a calificar su conducta como un mutuo disenso tácito”. (subrayado fuera del texto)

Lo anterior, guarda relación con el artículo 1609 del Código Civil, el cual establece que: *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.*

Con base en lo mencionado, el mutuo disenso tácito es una figura jurídica por medio de la cual se podrá dar por terminado el contrato en el que las partes recíprocamente hayan incumplido sus obligaciones. Dicha figura parte del supuesto de que el actuar de los contratantes determina tácitamente su voluntad de finalizar el negocio celebrado.

En cuanto a los efectos mencionados, en el mutuo disenso tácito, las partes no están facultadas para solicitar el cumplimiento, **cobrar el retardo de las obligaciones ni las sanciones propias del mismo, toda vez que el incumplimiento recíproco purga la mora.**

Por lo mencionado, en dado caso que el Despacho encuentre probado que, tanto la demandante como la sociedad Procal Constructores incumplieron las obligaciones pactadas en el Contrato de Promesa, deberá operar el mutuo disenso tácito.

En ese orden de ideas, la demandante no puede pretender el pago de las cláusulas penales consagradas en el Contrato de Promesa de Compraventa, toda vez que se encuentra incurso en una culpa común que la deslegitima para efectuar el reclamo. Por la misma razón, no podrá alegar que Procal Constructores se encuentra en mora de entregar el inmueble, puesto que el incumplimiento recíproco está llamado a sanear dicho retraso.

Como se manifestó en la contestación a los hechos de la demanda, el Promitente Comprador ha incumplido la obligación principal de pagar el precio del inmueble prometido. Al día de hoy se debe un total de \$124.125.000 COP por concepto del precio del inmueble prometido, precio que debía ser pagado en su totalidad para la fecha de la firma de la escritura, esto es el 25 de octubre de 2017.

Por último se advierte que respecto de los hechos de la demanda en ninguno se demuestra que el Promitente Comprador se allanó a cumplir con dicha obligación. para poder demostrar que no se cumplió, pero se allanó a cumplir, es necesario acreditar que se disponía de todo lo necesario para concretar el cumplimiento de la obligación, y que si el contrato no pudo ser cumplido se debió única y exclusivamente por el incumplimiento previo o simultáneo de la otra parte.

Pero no es suficiente con afirmarlo, sino que debe probarlo, y la mejor forma de hacerlo era ante notario público. En consecuencia, al presente proceso no se aporta constancia o certificación ante el notario de que la Promitente Compradora se presentó el día y la hora señalada, y que disponía de todos los documentos necesarios para cumplir con lo acordado en el contrato, y lo más importante dejar constancia que tenía el dinero o los mecanismos de pago suficientes para cumplir con el pago.

6. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Propongo la excepción conocida como genérica, es decir, que se declare cualquier excepción de mérito, que aún sin haber sido formulada de manera particular que resulte

probada, de conformidad con las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y las directrices jurisprudenciales que constituyen el marco jurídico del presente proceso.

V. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

De conformidad con lo preceptuado por el artículo 206 del Código General del Proceso, me permito objetar la cuantificación de los perjuicios que hizo la parte demandante, con base en las siguientes razones:

Antes de entrar en materia, es pertinente recordar que las consecuencias probatorias derivadas del juramento estimatorio, al tenor de la norma antedicha, se producen en tanto la parte convocante estime razonadamente la cuantía de los perjuicios por él alegados, lo cual implica, por razones obvias, que no es suficiente la enunciación del juramento dentro del acápite pertinente, sino que es necesario que el demandante despliegue un discurso argumentativo lo bastante sustancioso, a efectos de que la carga procesal señalada por el legislador pueda considerarse satisfecha.

En torno a este tópico, el reconocido Profesor Hernán Fabio López se ha manifestado en los siguientes términos, en consideraciones que, si bien hacen referencia al artículo 10 de la Ley 1395 de 2010, son igualmente aplicables al caso de la nueva norma del Código General del Proceso:

“La norma sin duda busca disciplinar a los abogados, quienes con frecuencia en sus demandas no vacilan en solicitar de manera precipitada (...), especialmente cuando de indemnización de perjuicios se trata, sumas exageradas, sin base real alguna, que aspiran a demostrar dentro del proceso, pero sin que previamente, como es su deber, traten sobre bases probatorias previas serias frente al concreto caso, de ubicarlas en su real dimensión económica, de ahí que en veces, no pocas, de manera aventurada lanzan cifras estrambóticas a sabiendas que están permitidos los fallos mínima petita; en otras ocasiones se limitan a dar una suma básica o ‘lo que se pruebe’, fórmula con la cual eluden los efectos de aplicación de la regla de la congruencia.

*A esa práctica le viene a poner fin esta disposición, porque ahora es deber perentorio en las pretensiones de la demanda por algunos de los rubros citados, **señalar razonablemente el monto al cual considera asciende el perjuicio reclamado, lo que conlleva la necesidad de estudiar responsablemente y de manera previa a la elaboración de la demanda, las bases económicas del daño sufrido, de manera tal que si la estimación resulte abiertamente exagerada, que para la norma lo viene a constituir un exceso de más del 30%, se impone la multa equivalente al diez por ciento de la diferencia .”** (Resaltado fuera de texto).¹*

No obstante lo anterior, revisando el texto de la subsanación de la demanda se observa que la aludida argumentación brilla por su ausencia; esto repercute, inexorablemente, en la ausencia de eficacia probatoria del juramento prestado por la parte demandante, debido a que, se insiste, su cuantificación no se encuentra edificada ni soportada en detalle.

De lo anterior se deduce entonces la suma pretendida no son sino meras suposiciones realizadas las cuales carecen de todo fundamento para ser reconocidas, mucho menos para establecer el valor indicado en el juramento estimatorio como prueba.

2. De otra parte, y con el ánimo de evitar ser reiterativo, frente a la cuantía de los perjuicios solicitados, me permito remitir a las observaciones efectuadas en el acápite concerniente a la imposibilidad de cobro de dos sanciones del mismo hecho. En el presente documento se deja claro que el cobro de los literales a) y C) de la Clausula Séptima - Capítulo II, no procede por cuanto no se encuentran acreditadas las circunstancias descritas en la cláusula penal, que dan lugar al cobro de las penas pactadas por incumplimiento en la Promesa Objeto de litigio.

En efecto, la solicitud del cobro de la pena por incumplimiento descrita en el literal A de la cláusula séptima del contrato de Promesa de Compraventa no es clara en cuanto a *“la fecha convenida para el otorgamiento de la Escritura Pública”*, pues tanto en el Contrato de Promesa de Compraventa, como en el Otrosí, lo que se pactó siempre fue una fecha de entrega material, y el supuesto incumplimiento se predica de la fecha de entrega, no de la fecha para el otorgamiento de la escritura pública. En ese caso, si lo que se incumplió, a priori, fue la fecha de entrega y no se hace referencia a la fecha de escrituración, no estamos dentro de los escenarios amparados por dicho literal A. Con dicha imprecisión, aquella pena no puede ser solicitada.

Además de lo anterior, vale recalcar que Fiduciaria Davivienda no está en un contexto de incumplimiento que habilite la causación de la pena por incumplimiento descrita en aquel literal A. Ello pues, la primera fecha pactada para la entrega material del inmueble, fue renegociada por las partes a través del otrosí No. 1 celebrado el 07 de septiembre de 2017, lo que subsanó cualquier contingencia que se hubiera podido presentar respecto de la entrega, que en todo caso no es atribuible a La Fiduciaria.

A su vez, la cláusula cuarta de dicho Otrosí No. 1, que modificó la cláusula octava del Contrato de Promesa de Compraventa, es clara en establecer que la entrega material del inmueble sólo procede cuando la promitente vendedora *“haya recibido debida y cumplidamente el precio pactado”*.

En este caso, como lo confiesa la demandante en el hecho séptimo, el precio no se ha pagado en su totalidad y aún se deben COP \$124.125.000, para un aproximado del 37,66%

del precio total. Por ello, la solicitud del reconocimiento de la cláusula penal establecida en el literal A de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, no está llamada a prosperar, pues no se cumplen los requisitos que establece la misma para ser cobrada.

Por su parte, en cuanto a la pena establecida en el literal C de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, hay que señalar que la no entrega del inmueble objeto de la promesa no fue por causas imputables ni atribuibles a Fiduciaria Davivienda, sino al Constructor, quien tenía la obligación y la responsabilidad exclusiva de desarrollar el proyecto inmobiliario, además de una obligación de indemnidad frente a Fiduciaria Davivienda que supone responder por cualquier consecuencia que se derive de cualquier contingencia con relación al desarrollo y entrega del inmueble.

Vale la pena resaltar que las causas que han llevado a demorar la entrega del inmueble, por responsabilidad propia del constructor, fueron contempladas dentro de la cláusula novena del Contrato de Promesa de Compraventa, en una asimilación a la fuerza mayor. Por ello, no puede simplemente solicitarse el cobro de la pena sin antes establecer las causas que llevaron a la demora y la responsabilidad del constructor.

VI. PRUEBAS.

Respetuosamente solicito al presente Despacho, que se tengan, decreten, soliciten, practiquen conjuntamente de acuerdo con las reglas de la sana crítica, y, se valoren razonadamente; las siguientes:

Documentales:

Solicitó al presente Despacho se decreten las siguientes pruebas documentales:

- Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos, celebrado el 17 de diciembre de 2015 entre PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S., en calidad de Fideicomitente y Fiduciaria Davivienda S.A. como Entidad Fiduciaria.
- Reporte de la cuenta del señor BRENT ROBERT HARDING No. 29075000002 dentro del Fideicomiso No. 59926 “Centro Comercial Terraplaza” del 24 de junio de 2022, donde consta que dicha cuenta tiene un saldo de \$205.500.000 COP.

Declaración de parte:

- Se cite al representante legal **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** identificada con NIT 800.182.281-5, en calidad de entidad fiduciaria y vocera del Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza, el señor **FERNANDO HINESTROSA REY**, identificado con cédula de ciudadanía 79.141.253, quien podrá ser notificado en la Av. El Dorado No.

68 B - 85 Piso 3, Bogotá, Colombia y el correo electrónico contacto@delhierroabogados.com para absolver la declaración de parte que se le formulará con el objetivo de demostrar y probar los argumentos esgrimidos en la presente contestación a la demanda, sobre los hechos de la demanda, sobre el Contrato de Fiducia Mercantil Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza y sobre el Contrato de Promesa de Compraventa, sobre las circunstancias de ejecución y cumplimiento por parte de Fiduciaria Davivienda S.A., en particular frente todas las transacciones y movimientos financieros que se realizaron para la compra del bien inmueble objeto de litigio y en general frente a cualquier otra cuestión relacionada con la ejecución del Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza.

- Se cite al representante legal de la sociedad **PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S.** identificada con NIT 900.514.667-3, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza y Constructora Responsable, la señora **CLAUDIA LORENA RUANO SALAZAR**, identificado con cédula de ciudadanía 24.348.087, quien podrá ser notificada en la carrera 10 No. 7-52 Oficina 203 Popayán y el correo electrónico contabilidadprocal20@gmail.com para absolver la declaración de parte que se le formulará con el objetivo de demostrar y probar los argumentos esgrimidos en la presente contestación a la demanda, sobre los hechos de la demanda, sobre el Contrato de Fiducia Mercantil Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza, sobre el Contrato de Promesa de Compraventa, sobre las circunstancias de ejecución y cumplimiento por parte de Fiduciaria Davivienda S.A., en particular frente todas las transacciones y movimientos financieros que se realizaron para la compra del bien inmueble objeto de litigio y en general frente a cualquier otra cuestión relacionada con la ejecución del Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza.

Interrogatorio de parte:

- Que se cite a la demandante **LORENA BALLESTEROS SALAZAR**, identificado con cédula No. 1.018.441.241, quien podrá ser notificada en la Calle 68 # 1-248 , Casa 2 del Conjunto las Araucarias del Barrio la Florida Manizales - Caldas o a través de correo electrónico a la dirección lore.ballesteros20@gmail.com para que absuelva el interrogatorio de parte que personalmente le formularé sobre los hechos de la demanda y además sobre todo lo relacionado al Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre Fiduciaria Davivienda S.A. y el señor Brent Robert Harding Carvajal, el cual actuaba en calidad de Promitente Comprador.
- Se cite al demandante el señor **BRENT ROBERT HARDING CARVAJAL**, vinculado como litis consorte necesario, quien desconozco su actual domicilio, su dirección de residencia y correo electrónico por lo cual solicito me sean informados una vez el señor sea vinculado al proceso, para que absuelva el interrogatorio de parte que personalmente le formularé sobre los hechos de la demanda y además sobre todo

lo relacionado al Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre Fiduciaria Davivienda S.A.

VII. ANEXOS.

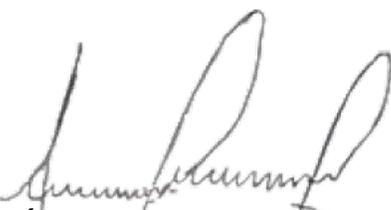
- Poder especial amplio y suficiente otorgado al suscrito por parte de Fiduciaria Davivienda S.A.
- Copia de la cedula del apoderado judicial de Fiduciaria Davivienda S.A.
- Copia de la tarjeta profesional del apoderado judicial de Fiduciaria Davivienda S.A.
- Certificado de existencia y representación legal de Fiduciaria Davivienda S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Certificado que refleja la situación actual de Fiduciaria Davivienda S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

VIII. NOTIFICACIONES.

Mi poderdante recibirá notificaciones al correo electrónico apadilla@delhierroabogados.com, contacto@delhierroabogados.com como a la dirección Cl 93B No. 17-25 oficina 411 en la ciudad de Bogotá D.C.

El suscrito recibirá notificaciones al correo electrónico apadilla@delhierroabogados.com, contacto@delhierroabogados.com como a la dirección Cl 93b No. 17-25 Oficina 411 en la ciudad de Bogotá D.C

Agradeciendo su atención,



ANDRÉS FELIPE PADILLA ISAZA
C.C. N° 1.020.770.857 de Bogotá
T.P. N°. 298.777 del Consejo Superior de la Judicatura

ANEXO 1



Sofía Vega <svega@delhierroabogados.com>

PODER FIDUDAVIVIENDA - PROCESO FID. TERRAPLAZA INICIADO POR LORENA BALLESTEROS

'Fidudavivienda' via Contacto <contacto@delhierroabogados.com>

7 de julio de 2022, 18:04

Responder a: Fidudavivienda <fidudavivienda.notificacionesjudiciales@davivienda.com>

Para: contacto@delhierroabogados.com, Andrés Felipe Padilla Isaza <apadilla@delhierroabogados.com>, ejaramillogi@gmail.com, ricaurtesantiago@hotmail.com

Estimados doctores:

De manera cordial anexamos poder especial con el propósito que asuma la defensa de la Fiduciaria en el siguiente proceso:

Referencia: Proceso Declarativo 19001310300420220003500

Resolución Contrato De Promesa De Compraventa

Demandantes: Lorena Ballesteros Salazar.

Demandados: Fiduciaria Davivienda S.A. Procal Constructores S.A.S.

Litis Consorte: Brent Robert Harding Carvajal

Agradecemos confirmar recibido,

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos

3 adjuntos

 **Camara de comercio julio.pdf**
5462K **SFC julio.pdf**
39K **220707 Poder especial llamamiento en garantía.pdf**
470K



Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN CAUCA

E.S.D.

Referencia: Proceso Declarativo -Resolución Contrato De Promesa De Compraventa

Demandante: Lorena Ballesteros Salazar.

Demandados: Fiduciaria Davivienda S.A. y Procal Constructores S.A.S.

Litis Consorte: Brent Robert Harding Carvajal.

Radicado: 19001310300420220003500

Asunto: Otorgamiento de poder especial, amplio y suficiente.

FERNANDO SARMIENTO CRIALES, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.052 de Bogotá D.C., actuando en calidad de apoderado general de la Sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 800.182.281-5, por medio del presente escrito confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a los doctores **JOSÉ ELÍAS DEL HIERRO HOYOS** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.379.993, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 60.695 del Consejo Superior de la Judicatura, **ANDRÉS FELIPE PADILLA ISAZA** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.770.857, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 298.777 del Consejo Superior de la Judicatura, **ESTEBAN JARAMILLO GIRALDO** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.088.333.892, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 361.890 del Consejo Superior de la Judicatura, y **SANTIAGO FANDIÑO RICAURTE** identificado con cedula de ciudadanía No. 1.020.814.569, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No.384.093 del Consejo Superior de la Judicatura, para que representen ante su Despacho, conjunta o individualmente, los intereses de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. identificada con NIT 800.182.281-5 como Entidad Fiduciaria y como vocera del **FIDEICOMISO COMERCIAL TERRAPLAZA**, en el marco del proceso de la referencia, y particularmente para llamar en garantía a **PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Cauca, identificada con NIT 900.514.667 – 3, representada legalmente por **CLAUDIA LORENA RUANO SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía No.24.348.087.

Los apoderados cuentan con todas las facultades necesarias para ejercer el derecho de defensa de los poderdantes, en especial las de, notificarse, contestar la demanda, recibir, transigir, sustituir, desistir, conciliar, negociar, renunciar, reasumir, pedir y aportar pruebas, interponer recursos, llevar a cabo pagos, solicitar documentos, solicitar copias, asistir a audiencias, retirar oficios y/o títulos, proponer excepciones, proponer incidentes, interponer acciones de tutela, realizar peticiones y todas las demás gestiones tendientes al adecuado cumplimiento del presente mandato, conforme lo establecido en el artículo 77 del Código General del Proceso.



De conformidad con lo ordenado en el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022, los correos electrónicos de los apoderados inscritos en el Registro Nacional de Abogados son: contacto@delhierroabogados.com, apadilla@delhierroabogados.com, ejaramillo@gmail.com y ricaurtesantiago@hotmail.com.

Cordialmente,

FERNANDO SARMIENTO CRIALES

C.C. 80.503.052 de Bogotá D.C.

Avenida El Dorado No 68B - 85, Piso 3 Torre Suramericana – Bogotá D.C

Correo electrónico: fidudavivienda.notificacionesjudiciales@davivienda.com

Aceptamos,

JOSÉ ELÍAS DEL HIERRO HOYOS

C.C. No. 79.379.993

T.P. 60.695 del C.S.J.

ANDRÉS FELIPE PADILLA ISAZA

C.C. No. 1.020.770.857

T.P. No. 298.777 del C.S.J.

ESTEBAN JARAMILLO GIRALDO

C.C. No. 1.088.333.892

T.P. 361.890 del C.S.J.

SANTIAGO FANDIÑO RICAURTE

C.C. No. 1.020.814.56

T.P. No. 384.093

ANEXO 2

REPUBLICA DE COLOMBIA

IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

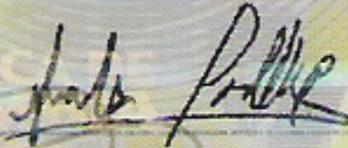
NUMERO **1.020.770.857**

PADILLA ISAZA

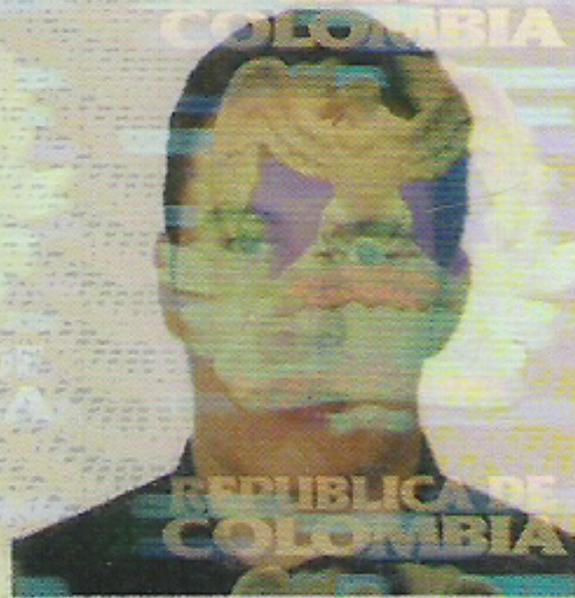
APELLIDOS

ANDRES FELIPE

NOMBRES



FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **30-MAR-1992**

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

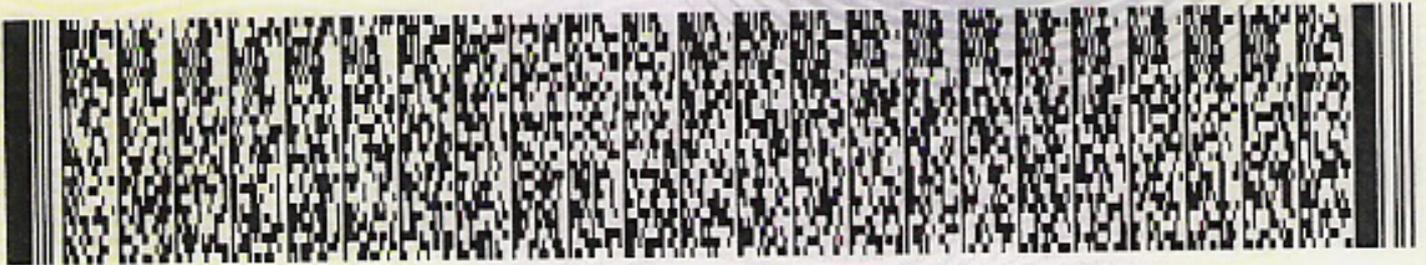
1.97
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

28-ABR-2010 BOGOTA D.C
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



P-1500150-00242763-M-1020770857-20100628

0022487001A 1

34657653

ANEXO 3



Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:
ANDRES FELIPE

APELLIDOS:
PADILLA ISAZA

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

MAX ALEJANDRO FLÓREZ RODRÍGUEZ

UNIVERSIDAD

FECHA DE GRADO

CONSEJO SECCIONAL

PONTIFICIA U. JAVERIANA
BTA
CEDULA

19/10/2017

BOGOTA

FECHA DE EXPEDICION

TARJETA N°

1020770857

07/11/2017

298777

ANEXO 4

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58
Recibo No. 0322076362
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
Sigla: FIDUDAVIVIENDA SA
Nit: 800.182.281-5
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00527215
Fecha de matrícula: 17 de diciembre de 1992
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 24 de marzo de 2022
Grupo NIIF: Entidades públicas que se clasifiquen según el Artículo No. 2 de la Resolución 743 del 2013, según la Contaduría General de la Nación (CGN).

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Av El Dorado 68 B 85 P 2
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: embargosfidudavivienda@davivienda.com
Teléfono comercial 1: 3300000
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.
Página web: WWW.FIDUDAVIVIENDA.COM

Dirección para notificación judicial: Av El Dorado 68 B - 85 P 2
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: fidudavivienda.notificacionesjudiciales@davivienda.com
Teléfono para notificación 1: 3300000
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58
Recibo No. 0322076362
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 5440 de la Notaría 47 de Bogotá D.C., del 11 de diciembre de 2012 inscrita el 13 de diciembre de 2012 bajo el número 01689021 del libro IX, la sociedad de la referencia (absorbente) absorbe mediante fusión a la sociedad FIDUCIARIA CAFETERA S.A FIDUCAFE S.A la cual se disuelve sin liquidarse.

Por Escritura Pública No. 5440 de la Notaría 47 de Bogotá D.C., del 11 de diciembre de 2012 inscrita el 13 de diciembre de 2012 bajo el número 01689078 del libro IX, la sociedad de la referencia se escinde sin disolverse transfiriendo parte de su patrimonio a la sociedad NEGOCIOS E INVERSIONES BOLIVAR SAS que se constituye.

Por Escritura Pública No. 5769 de la Notaría 73 de Bogotá D.C., del 28 de octubre de 2016, inscrita el 31 de octubre de 2016 bajo el número 02153641 del libro IX, en virtud de la adquisición por absorción la sociedad de la referencia (adquirente) absorbe mediante adquisición a la sociedad SEGURIDAD COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. (adquirida), la cual se disuelve sin liquidarse.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 00670 del 04 de junio de 2021, el Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 15 de Junio de 2021 con el No. 00190190 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal (revisión contrato) No. 110013103045 2021 0009200 de Eddi José Martínez Arzuaga CC. 72.244.665 y María Mónica Manjarres Sierra CC. 1.065.564.286 en nombre propio y como representantes de sus menores hijos Elena y Mauricio Martínez Manjarres y Jorge Andrés Páez Manjarres contra GRUPO ANDINO MARÍN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58
Recibo No. 0322076362
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

-GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CÓRCEGA -FIDUBOGOTÁ, FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTÁ, GRAMA MARÍN ARDILA Y CÍA. S. C.A., FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del encargo fiduciario de INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CARTGERA COLECTIVA ABIERTA CON PACTO DE PERMANENCIA CONSOLIDAR.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 14 de diciembre de 2042.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes le permitan realizar a las sociedades fiduciarias y especialmente las contenidas en el estatuto orgánico del sistema financiero, en el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, en las demás normas concordantes y en todas aquellas que las amplíen, modifiquen o sustituyan. En desarrollo de su objeto social la compañía podrá realizar todas las operaciones que tiendan o faciliten el cumplimiento de las finalidades propias o conexas, de la actividad fiduciaria o se relacionen con esta como la realización de donaciones en dinero o en especie en las condiciones que en su momento sean autorizadas por la junta directiva de la entidad al presidente o a sus suplentes y ratificadas por parte de la Asamblea de Accionistas.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$150.000.000.000,00
No. de acciones : 150.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58
Recibo No. 0322076362
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$117.651.827.000,00
No. de acciones : 117.651.827,00
Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$117.651.827.000,00
No. de acciones : 117.651.827,00
Valor nominal : \$1.000,00

NOMBRAMIENTOS**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 48 del 16 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de mayo de 2022 con el No. 02839640 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Alejandro Uribe Torres	C.C. No. 000000079519824
Segundo Renglon	Daniel Cortes Mc Allister	C.C. No. 000000080413084
Tercer Renglon	Alberto Patricio Melo Guerrero	C.E. No. 000000000449518
Cuarto Renglon	Maria Carolina Restrepo Frasser	C.C. No. 000000051910481
Quinto Renglon	Roberto Holguin Fety	C.C. No. 000000019138625

SUPLENTE

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58
Recibo No. 0322076362
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Reinaldo Rafael Romero Gomez	C.C. No. 000000079720459
Segundo Renglon	Jaime Alonso Castañeda Roldan	C.C. No. 000000098545770
Tercer Renglon	Jorge Horacio Rojas Dumit	C.C. No. 000000011309806
Cuarto Renglon	Camilo Alban Saldarriaga	C.C. No. 000000019385661
Quinto Renglon	Olga Lucia Martinez Lema	C.C. No. 000000021068412

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 47 del 10 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de mayo de 2021 con el No. 02703518 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 000008600008464

Por Documento Privado No. SINNUM del 9 de abril de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de mayo de 2021 con el No. 02703519 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Leidy Fernanda Hernandez Arenas	C.C. No. 000001018423661 T.P. No. 183118-T
Revisor Fiscal Suplente	Jessica Paola Vanegas Aldana	C.C. No. 000001031135491 T.P. No. 194575-T

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58

Recibo No. 0322076362

Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

PODERES

Por Escritura Pública No. 2255 de la Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C., del 8 de mayo de 2013, inscrita el 17 de mayo de 2013, bajo el No. 00025274 del libro V, compareció Fernando Hinestrosa Rey, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.141.253, en su calidad de representante legal, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general, amplio y suficiente a Fernando Sarmiento Criales, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.052 de Bogotá D.C., para que represente legalmente al poderdante en I) En su calidad de sociedad de servicios financieros II) Como administrador de negocios fiduciarios legalmente constituido. Dicha representación podrá ejercerse ante toda clase de autoridad prejudicial, jurisdiccional (incluyendo tribunales y las altas cortes de la república de Colombia), administrativa y/o ante cualquier otra entidad y/o sociedad, independiente de su valor y/o naturaleza. Para tal efecto el poderdante ejercerá la representación legal en la calidad de citado, citante, convocado, convocante, demandante, demandado, coadyuvante, denunciante, denunciado, sindicado, querellante y/o querellado, quedando especial y expresamente facultado para, notificarse de cualquier actuación, conciliar judicial y extrajudicialmente. Igualmente queda facultado para transigir, recibir, desistir, tachar documentos de falsos, confesar, negar, absolver testimonios e interrogatorios de parte, con facultad expresa para presentar y contestar demandas, acciones de tutela, proponer excepciones y demandas de reconvencción, si fuere el caso, promover incidentes, pedir pruebas e intervenir en sus prácticas, interponer y sustentar recursos contra las providencias judiciales, atender, presentar y/o responder requerimientos proferidos en el desarrollo del presente mandato y/o en los cuales actúe, solicitar copias y/o certificaciones, sustituir y reasumir este poder, constituir apoderados, además de las facultades consagradas en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil Colombiano (C.P.C.); así como para participar y representar válidamente en toda clase de audiencias y/o reuniones sin distinción de su valor y/o naturaleza, con voz y voto de ser necesario, y/o para cualquier otra actuación en que sea citado. Tercera. El apoderado tiene las mismas facultades que tiene el representante legal judicial de la sociedad y queda facultado para llevar a cabo todas las actuaciones expresamente aquí señaladas, en cualquier parte del territorio nacional. El apoderado ejercerá a partir de la suscripción de la presente escritura pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58

Recibo No. 0322076362

Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

y hasta la fecha en que, expresamente se le revoqué este poder o en el evento en el que su calidad de funcionario y empleado de la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A FIDUDAVIVIENDA S.A, se termine por la éste se desvincule por cualquier causa de dicha sociedad; evento en el cual se entenderá revocado automáticamente el presente poder.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS

E.P. NO.	FECHA	NOTARIA	FECHA Y NO. INSCRIPCION
7.940	14-XII-1.992	18-STA.FE DE BTA.	18-XII-1.992-NO.389.658
1.357	8- III-1993	18 STAFE BTA	24- III-1.993 NO.400.233
6.145	4-XII--1996	42 STAFE BTA	29--IV--1.997 NO.582.748

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0002201 del 29 de mayo de 1998 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00638473 del 17 de junio de 1998 del Libro IX
Cert. Cap. del 30 de junio de 2000 de la Revisor Fiscal	00738868 del 31 de julio de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0000665 del 30 de marzo de 2001 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00772713 del 11 de abril de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0000700 del 18 de febrero de 2003 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00867932 del 25 de febrero de 2003 del Libro IX
Cert. Cap. del 18 de noviembre de 2003 de la Revisor Fiscal	00908016 del 26 de noviembre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0004575 del 26 de mayo de 2005 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	01018896 del 28 de octubre de 2005 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000000 del 15 de junio de 2006 de la Matriculado	01065654 del 10 de julio de 2006 del Libro IX
E. P. No. 6482 del 29 de octubre de 2009 de la Notaría 9 de Bogotá D.C.	01337978 del 3 de noviembre de 2009 del Libro IX
E. P. No. 3337 del 11 de julio de 2011 de la Notaría 73 de Bogotá	01508154 del 31 de agosto de 2011 del Libro IX

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58
Recibo No. 0322076362
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

D.C.					
E. P. No. 1802 del 25 de abril de 2012 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01633015	del 11 de mayo de 2012 del Libro IX			
E. P. No. 5260 del 29 de octubre de 2012 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01678859	del 6 de noviembre de 2012 del Libro IX			
E. P. No. 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01689021	del 13 de diciembre de 2012 del Libro IX			
E. P. No. 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01689078	del 13 de diciembre de 2012 del Libro IX			
E. P. No. 2665 del 28 de mayo de 2013 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01735415	del 30 de mayo de 2013 del Libro IX			
E. P. No. 1813 del 9 de abril de 2014 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01827696	del 21 de abril de 2014 del Libro IX			
E. P. No. 2894 del 17 de junio de 2016 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02114365	del 17 de junio de 2016 del Libro IX			
E. P. No. 5769 del 28 de octubre de 2016 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02153641	del 31 de octubre de 2016 del Libro IX			

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 24 de noviembre de 2003 , inscrito el 27 de noviembre de 2003 bajo el número 00908293 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO BOLIVAR S.A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

CERTIFICAS ESPECIALES

Mediante Contrato de Representación de Tenedores de títulos celebrado

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58
Recibo No. 0322076362
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

entre FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA y FIDUCIARIA UNIÓN S.A., suscrito el 14 de julio de 2000, inscrito el 05 de marzo de 2001 bajo el número 767331 del libro IX, se nombró como representante legal de los tenedores de títulos en la emisión de títulos ordinarios por cuantía de \$ 55.500.000.000 a la FIDUCIARIA DAVIVIENDA.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6431
Actividad secundaria Código CIIU: 6630

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 157.700.051.570

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58

Recibo No. 0322076362

Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6431

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 28 de junio de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 16 de mayo de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

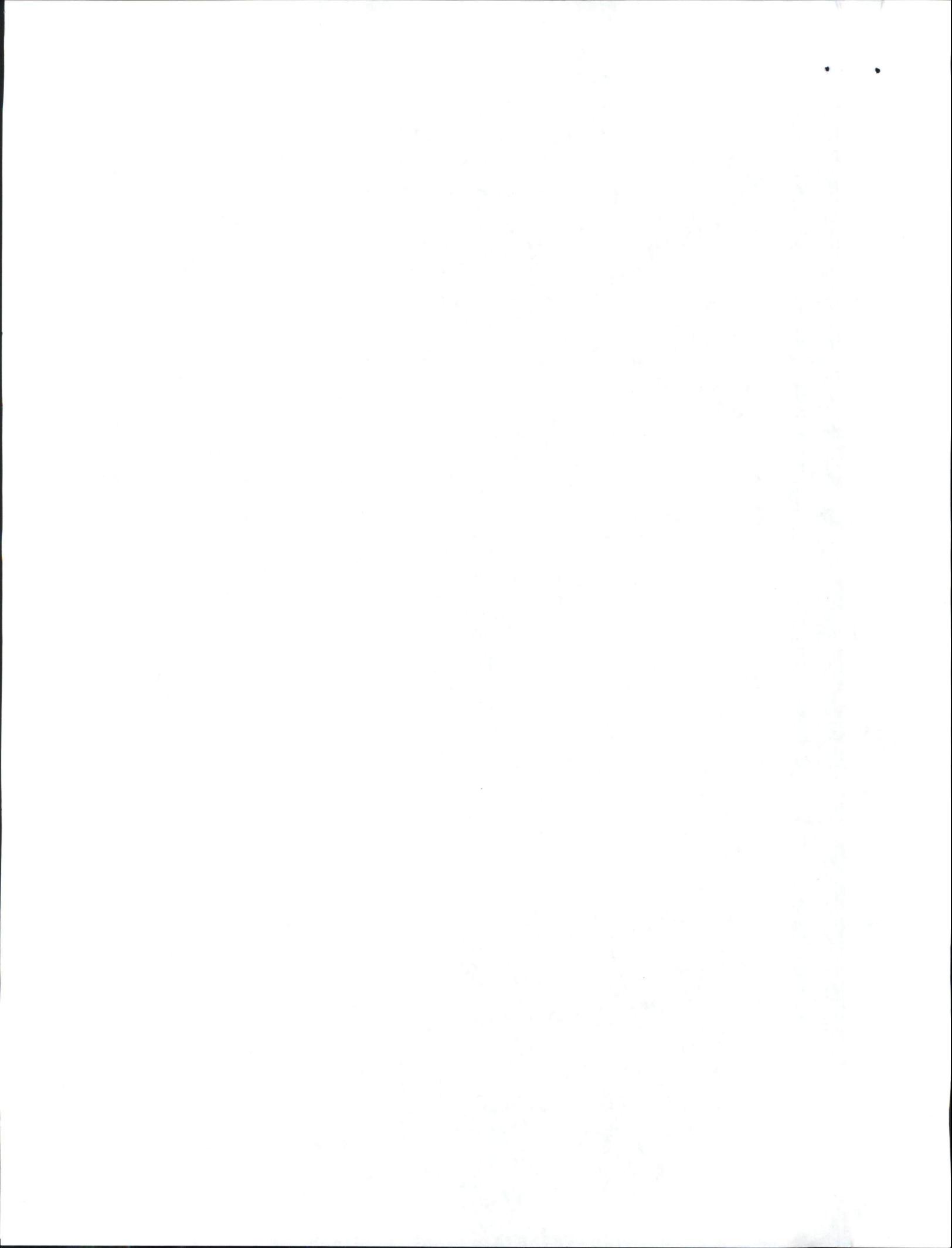
Fecha Expedición: 1 de julio de 2022 Hora: 10:02:58
Recibo No. 0322076362
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220763622E144

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

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

Constanza Puentes A.



ANEXO 5

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5904270161542936

Generado el 01 de julio de 2022 a las 11:05:31

**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 DAVIVIENDA S.A. PUDIENDO UTILIZAR LA SIGLA "FIDUDAVIVIENDA S.A."

NIT: 800182281-5

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 7940 del 14 de diciembre de 1992 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). bajo la denominación FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Resolución S.F.C. No 1709 del 28 de septiembre de 2006 La Superintendencia Financiera autoriza la cesión parcial de activos, pasivos y contratos, consistente en la cesión de los negocios fiduciarios de la Fiduciaria Superior S.A. a la Fiduciaria Davivienda S.A.

Escritura Pública No 1802 del 25 de abril de 2012 de la Notaría 73 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. por la de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., pudiendo utilizar la sigla "FIDUDAVIVIENDA S.A."

Resolución S.F.C. No 1849 del 14 de noviembre de 2012 , la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la operación de fusión propuesta, en virtud de la cual FIDUCIARIA CAFETERA S.A. se disuelve sin liquidarse para ser absorbida por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., protocolizada mediante escritura pública 5440 del 11 de diciembre de 2012 Notaría 47 de Bogotá. Así mismo, se protocoliza la escisión de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. surgiendo una nueva sociedad "Negocios E Inversiones Bolívar S.A.S" (entidad no vigilada),

Escritura Pública No 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La sociedad tendrá su domicilio principal en la ciudad de Bogotá y podrá establecer Sucursales y Agencias de conformidad con los presentes estatutos

Resolución S.F.C. No 1312 del 20 de octubre de 2016 , la Superintendencia Financiera no objeta la adquisición del 100% de las acciones de Seguridad Compañía Administradora de Fondos de Inversión S.A. por parte de Fiduciaria Davivienda S.A., protocolizada mediante escritura pública 5769 del 28 de octubre de 2016 Notaría 73 de Bogotá

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 5413 del 30 de diciembre de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL: La sociedad tendrá un Presidente y cinco suplentes personales elegidos por la Junta Directiva, quienes ejercerán la representación legal de la Sociedad. La Junta Directiva podrá designar representantes legales especiales en algunos aspectos particulares, entre otros, para efectos judiciales. **FUNCIONES DEL PRESIDENTE Y SUS SUPLENTES:** Serán funciones del Presidente y de sus suplentes, las siguientes: a) Representar a la Sociedad, judicial o extrajudicialmente como persona jurídica; b) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; c) Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales para representar la sociedad en determinados actos; d) Nombrar y remover todos los

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5904270161542936

Generado el 01 de julio de 2022 a las 11:05:31

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

empleados de la sociedad cuyo nombramiento no corresponda a otro organismo de la misma; e) Presentar anualmente a la Asamblea General con más de quince (15) días hábiles por lo menos de anticipación a la próxima reunión ordinaria y a la Junta Directiva todos los informes que ellas le exijan sobre la marcha de la sociedad y elaborar los proyectos de cuentas, balances y distribución de utilidades que la Junta Directiva ha de presentar a la Asamblea General; f) Celebrar y ejecutar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social; g) Ejecutar todas las operaciones en que la Sociedad haya de ocuparse, sujetándose a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. h) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualesquiera de los patrimonios fideicomitados, pudiendo obrar libremente en cuanto que tales medidas o negocios no excedan los límites fijados por el Consejo de Administración correspondientes a tal fideicomiso, si lo hubiere o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitados; i) Renunciar a la gestión de un determinado fideicomiso por parte de la sociedad, previa autorización de la Junta Directiva y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; j) Practicar el inventario de los bienes fideicomitados, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar; 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 aun del mismo contribuyente; l) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca 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) Dar cumplimiento a la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitados, y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos; n) Informar a la Junta Directiva de la compañía sobre la marcha de los fideicomisos y tomar todas las medidas necesarias para la protección de los bienes fideicomitados; o) Ejercer las demás funciones que le asignen o deleguen la Asamblea General o la Junta Directiva. p) Informar a los accionistas o miembros de la Junta Directiva el sentido de la decisión tomada a través de comunicación escrita de los accionistas o de los miembros de Junta Directiva según el caso, dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de los documentos en que se exprese el voto, en los casos previstos en los parágrafos de los artículos décimo tercero y vigésimo primero; q) Suscribir las actas junto con el secretario, en el caso de reuniones no presenciales de Asamblea y Junta Directiva, las cuales deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que concluyó el acuerdo; r) Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social. s) Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias. t) Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la Revisoría Fiscal, u) Guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad, v) Abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, w) Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos, x) Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respectos de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la Asamblea de Accionistas, y) Ordenar la creación o clausura de sucursales o agencias de la sociedad, z) Constituir mandatarios que representen a la sociedad en determinados negocios judiciales y extrajudiciales. (Escritura Pública 5440 del 11 de diciembre de 2012 Notaria 47 de Bogotá D.C.)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fernando Hinestrosa Rey Fecha de inicio del cargo: 17/05/2007	CC - 79141253	Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022026238-000 del día 8 de febrero de 2022, que con documento del 26 de enero de 2022 renunció al cargo de Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 358 del 26 de enero de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5904270161542936

Generado el 01 de julio de 2022 a las 11:05:31

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Thaisa Aurora Carolina Cabra Torres Fecha de inicio del cargo: 11/12/2012	CC - 52046882	establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional). Suplente del Presidente Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018132243-000 del día 5 de octubre de 2018, la entidad informa que con documento del 3 de septiembre de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 317 del 27 de septiembre de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Martha Yolanda Ladino Barrera Fecha de inicio del cargo: 01/02/2013	CC - 52148747	Suplente del Presidente
Carolina Cevallos Castillo Fecha de inicio del cargo: 15/11/2018	CC - 52419853	Suplente del Presidente
Cristina Iragorri Valencia Fecha de inicio del cargo: 01/02/2013	CC - 39778325	Suplente del Presidente
Luis Alberto Chaparro Sánchez Fecha de inicio del cargo: 29/05/2014	CC - 11310780	Suplente del Presidente
Jesús Mauricio Rojas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 14/04/2016	CC - 80441594	Suplente del Presidente
Clara Inés Gómez Durán Fecha de inicio del cargo: 10/01/2013	CC - 39694574	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Efraín Enrique Montero Linero Fecha de inicio del cargo: 28/03/2019	CC - 80037439	Representante Legal para Riesgos

**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5904270161542936

Generado el 01 de julio de 2022 a las 11:05:31

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

"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

ANEXO 6

PRUEBA 1

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL TERRAPLAZA

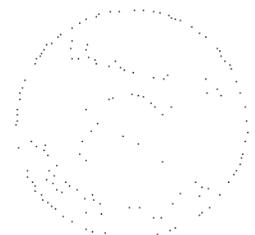
Entre los suscritos, **CLAUDIA LORENA RUANO SALAZAR**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 24.348.087, obrando en nombre y representación, en su condición de Representante Legal de **PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S.**, NIT. 900.514.667-3, sociedad comercial constituida mediante documento privado No. 00000SN de Asamblea Constitutiva de Pasto del 27 de marzo de 2012, inscrita el 19 de septiembre de 2012 bajo el número 00031431 del Libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Cauca que se adjunta, sociedad que en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE** de una parte, y por la otra parte, **FERNANDO HINESTROSA REY**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.141.253 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, constituida por medio de la escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaria Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, sociedad que en adelante se denominará la **FIDUCIARIA**, proceden a celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, de carácter irrevocable, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes:

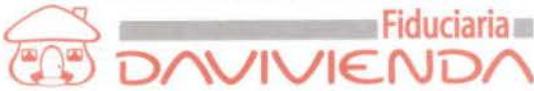
CONSIDERACIONES

- PRIMERA:** Que el FIDEICOMITENTE es en la actualidad titular del derecho de dominio de un lote de terreno ubicado en la ciudad de Popayán, identificado con la matrícula inmobiliaria número 120-4791 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (en adelante el LOTE).
- SEGUNDA:** Que el FIDEICOMITENTE tiene interés en desarrollar urbanística y constructivamente un proyecto inmobiliario para el desarrollo de la construcción del Centro Comercial Terraplaza, sobre el LOTE (en adelante el PROYECTO), cuyas unidades serán enajenadas a título de compraventa a favor de los terceros interesados en su adquisición (en adelante los COMPRADORES).



- TERCERA:** Para cumplir el objetivo planteado en la consideración segunda, el FIDEICOMITENTE ha decidido celebrar un contrato de fiducia mercantil con la FIDUCIARIA, en virtud del cual se constituirá un patrimonio autónomo (en lo sucesivo el FIDEICOMISO).
- CUARTA:** Que el PROYECTO se desarrollará sobre el predio mencionado en la consideración primera del presente contrato, el cual será transferido al presente FIDEICOMISO a título de aporte por parte del FIDEICOMITENTE.
- QUINTA:** Que el FIDEICOMITENTE adelantará la gestión administrativa, financiera y jurídica del PROYECTO, la coordinación general de éste así como la promoción de las unidades que se construyan, con el lleno de los requisitos de Ley. El proceso constructivo se adelantará por y bajo la responsabilidad técnica del FIDEICOMITENTE.
- SEXTA:** Que el FIDEICOMITENTE será el único responsable de la gerencia, construcción y promoción del PROYECTO.
- SÉPTIMA:** Que todos los partícipes en este negocio obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los contratos de fiducia y en plena observancia de las normas aplicables, para lo cual la FIDUCIARIA los puso al tanto de los riesgos que pueden afectar el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración y pagos, que es la finalidad de este FIDEICOMISO, todo ello en atención a lo exigido por la Circular Básica Jurídica.
- OCTAVA:** Que la FIDUCIARIA cuenta con la estructura y con los instrumentos suficientes para cumplir a cabalidad con el objeto y finalidad del Contrato, razón por la cual le presentó propuesta de servicios al FIDEICOMITENTE, la cual fue aceptada.
- NOVENA:** Que el FIDEICOMITENTE entregó a la FIDUCIARIA, debidamente suscritos y aprobados, los documentos de conocimiento al cliente requeridos, de conformidad con las regulaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- DÉCIMA:** Que la vinculación de los COMPRADORES al PROYECTO requiere de la verificación previa de la FIDUCIARIA de los documentos que acrediten satisfactoriamente el origen de sus recursos.





DÉCIMA PRIMERA: Que el FIDEICOMITENTE concurre a la celebración de este negocio jurídico contando para ello con plena capacidad legal.

DÉCIMA SEGUNDA: Que la FIDUCIARIA es una entidad debidamente autorizada para celebrar contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución No. 5413 del 30 de Diciembre de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

GENERALIDADES:

1. **Obligaciones Adicionales.** Cada una de las Partes del presente contrato se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este contrato y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.
2. **Convenio Completo; Enmienda; Renuncia.** Este contrato contiene:
 - El acuerdo total entre las partes respecto a su objeto;
 - Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previas y entendimientos orales, de haberlos, exclusivamente respecto del objeto del presente contrato; y
 - No podrá ser enmendado o adicionado excepto mediante instrumento escrito o copias escritas firmadas por el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Ninguna renuncia a los términos o disposiciones de este Contrato será efectiva a menos que sea firmada por la parte pertinente. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del contrato, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior. Cualquier reforma, modificación o suplemento al contrato, realizada de conformidad con los términos establecidos en la presente cláusula será obligatoria y ejecutable contra todas las partes de este contrato.
3. **Efecto Vinculante:** Este Contrato vinculará y redundará en beneficio de sus partes, sucesores y cesionarios.
4. **Nulidad de Disposiciones.** La nulidad o inexigibilidad de cualquiera de las disposiciones de este contrato no afectará la validez o la exigibilidad de las demás disposiciones de este contrato o su validez o exigibilidad. Si cualquier estipulación de este contrato resulta ser prohibida o inválida bajo las leyes aplicables, las partes expresamente convienen y acuerdan que encontrarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que tenga el efecto deseado.
5. Las obligaciones que para la Fiduciaria surgen de este contrato son de medio y no de resultado y en cumplimiento de ellas responderá hasta de la culpa leve, según la definición que de ella trae el artículo 63 del Código Civil colombiano.



6. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente contrato no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.
7. Sin limitar los deberes asignados a la FIDUCIARIA, la falta o la demora en ejercer cualesquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión a favor del FIDEICOMITENTE, ni se deberá considerar que la FIDUCIARIA ha abandonado o rechazado tales derechos.
8. La FIDUCIARIA podrá en cualquier caso y por cualquier razón suministrar información relacionada con este contrato a cualquier persona que legal o contractualmente tenga derecho a recibir tal información.
9. Impuestos: El FIDEICOMITENTE manifiesta que no existen gravámenes tributarios en su contra, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato o del desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE. Así mismo, el FIDEICOMITENTE declara 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 fiduciario, sin que la FIDUCIARIA haya participado de manera alguna en dicho análisis.

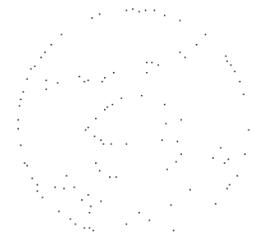
CLÁUSULAS

CAPÍTULO PRIMERO

DEFINICIONES

Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

1. **COMITÉ DE SEGUIMIENTO:** Es el órgano consultivo y de supervisión del FIDEICOMISO;
2. **COMPRADORES:** Son las personas naturales y jurídicas interesadas en adquirir UNIDADES PRIVADAS en el PROYECTO;
3. **CONTRATO:** Es el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos;
4. **CONTRATOS DEL PROYECTO:** Significa todos los contratos y sus respectivos derechos y obligaciones, incluyendo entre otros sin limitarse a ellos, contratos de obra o construcción; contrato con el promotor del proyecto en caso de requerirse; contrato de gerencia de proyecto y todos los demás que se requieran para el normal desarrollo del PROYECTO;



5. **CRÉDITOS:** Son las obligaciones de pago a cargo del FIDEICOMISO y a favor de la ENTIDAD CREDITICIA, por concepto de los préstamos otorgados para financiar el PROYECTO, que podrán serán desembolsados y administrados a través del FIDEICOMISO.
6. **DERECHOS Y OBLIGACIONES FIDUCIARIOS:** Son los derechos y obligaciones de los cuales son titulares la persona que detenta la calidad de FIDEICOMITENTE;
7. **ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S):** Es(son) la(s) entidad(es) ante la(s) cual(es) el FIDEICOMISO tramitará el(los) crédito(s) que se requiera(n) para financiar la construcción del PROYECTO;
8. **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL TERRAPLAZA O SIMPLEMENTE PATRIMONIO AUTÓNOMO O FIDEICOMISO:** Es el patrimonio autónomo fiduciario creado en virtud del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración y pagos, conformado por todos los bienes transferidos por este instrumento, así como aquellos que por cualquier causa ingresen a él en un futuro;
9. **INTERVENTOR:** Será la persona autorizada por la ENTIDAD CREDITICIA, quien se encargará de cumplir las funciones establecidas en el presente Contrato, y especialmente tendrá a su cargo la aprobación de las Actas de Pago para desembolso de recursos que realice el FIDEICOMISO.
10. **LOTE:** Es el lote de terreno, cuya propiedad se transfiere al presente patrimonio autónomo a título de aporte por el FIDEICOMITENTE, ubicado en la ciudad de Popayán e identificado con la matrícula inmobiliaria número 120-4791 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán;
11. **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN:** Se entenderá por tal, el conjunto de gestiones tendientes a la preparación, construcción y comercialización sobre el predio fideicomitado, ejecutado por el FIDEICOMITENTE con dineros del FIDEICOMISO y con sustento en los planos, diseños y especificaciones presentadas por éste;
12. **UNIDADES PRIVADAS:** Son los inmuebles que integrarán el PROYECTO, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que sean objeto de comercialización. Entiéndase por UNIDADES PRIVADAS las unidades inmobiliarias y demás bienes que ostenten igual naturaleza, sometidos al régimen de propiedad horizontal;
13. **PERITO:** Es el funcionario, que podrá designar la FIDUCIARIA, quien se encargará de presentar los informes de visita y avance de obra del PROYECTO.



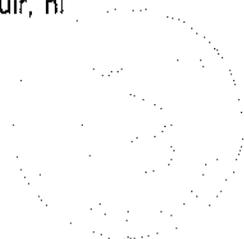
CAPITULO SEGUNDO DE LAS PARTES DEL CONTRATO

PRIMERA: PARTES DEL CONTRATO.- Son partes del presente contrato las siguientes:

1. **EL FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S.;
2. **LA FIDUCIARIA:** Es FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. sociedad de servicios financieros autorizada para la celebración de contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución No. 5413 del 30 de Diciembre de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia);
3. **EL BENEFICIARIO:** Será BENEFICIARIO del presente contrato el FIDEICOMITENTE, respecto de los remanentes que quedaren en el FIDEICOMISO después de culminado el PROYECTO, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el FIDEICOMISO y de haberse enajenado la totalidad de las UNIDADES PRIVADAS que integren el PROYECTO.

SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.- Todas las partes en el CONTRATO responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil. La FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que:

- 2.1 La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al CONTRATO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, a la transferencia de las UNIDADES PRIVADAS que conforman el PROYECTO y al pago de las acreencias a cargo del FIDEICOMISO, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el FIDEICOMISO y en los términos estipulados en el CONTRATO;
- 2.2 La responsabilidad de la FIDUCIARIA estará delimitada por las estipulaciones del CONTRATO, las instrucciones que reciba del FIDEICOMITENTE acorde con lo establecido en el numeral precedente, y las normas legales;
- 2.3 La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el LOTE, 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 siendo estas responsabilidades exclusivas del FIDEICOMITENTE en su calidad de constructor. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción del PROYECTO le corresponde al FIDEICOMITENTE y en relación con ella, la FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna;

2.4 El FIDEICOMITENTE asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del PROYECTO, tanto frente a la FIDUCIARIA como ante los BENEFICIARIOS distintos de éste, en el evento en el que los hubiere, y los COMPRADORES, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como gerente del PROYECTO y constructor de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS distintos de éste, en el evento en el que los hubiere, y ante los COMPRADORES, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del CONTRATO; y

2.5 La FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO y los BENEFICIARIOS distintos de éste, en el evento en que los llegare a haber, no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente al FIDEICOMITENTE, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales las que les corresponde asumir a este último.

CAPÍTULO TERCERO NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO

PRIMERA: NATURALEZA.- Este es un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos, reglado básicamente por los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.- De conformidad con los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de los bienes mencionados en la CLÁUSULA PRIMERA, CAPÍTULO CUARTO, se constituye un patrimonio autónomo cuya destinación se estipula en el presente contrato. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA y se denominará **"FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL TERRAPLAZA"**.



PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMISO tendrá una contabilidad separada de la Sociedad Fiduciaria y de los demás fideicomisos, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bajo Normas Colombianas mientras sea imperativo llevar ambas contabilidades y expedirá las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los bienes fideicomitados y aquellos que posteriormente ingresen al patrimonio autónomo estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de aquellos que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

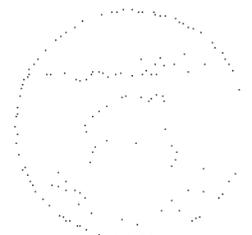
PARÁGRAFO TERCERO: El FIDEICOMITENTE declara expresamente mediante este documento, que con la constitución del presente FIDEICOMISO no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado y garantiza que el presente FIDEICOMISO no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros, porque no hay deterioro de la prenda general de sus acreedores.

TERCERA: OBJETO.- El objeto del presente contrato consiste en la constitución de un Patrimonio Autónomo para que la FIDUCIARIA efectúe la administración de los bienes y recursos que ingresen al mismo para el desarrollo de la construcción de un proyecto inmobiliario sobre el LOTE y de igual forma celebre los contratos a que haya lugar para el desarrollo del mismo, sirva de fuente de pago de los créditos y realice los pagos que sean necesarios en la ejecución del PROYECTO, que será realizado íntegramente por el FIDEICOMITENTE bajo su responsabilidad, en todas y cada una de sus fases de planeación y ejecución y venta al público de las unidades resultantes, siguiendo para el efecto las instrucciones aquí impartidas en la CLÁUSULA SEXTA, CAPÍTULO QUINTO del presente contrato.

CUARTA: IRREVOCABILIDAD.- El presente contrato es de carácter irrevocable; en consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, en forma unilateral, por ninguna de las partes, salvo por las consideraciones establecidos en este contrato.

CAPÍTULO CUARTO CONFORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

PRIMERA: CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.- Constituyen bienes fideicomitados todos los activos que a título de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos reciba la Fiduciaria durante la ejecución del Contrato y para el desarrollo del PROYECTO.





El FIDEICOMISO se constituye en esta misma fecha con la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que el FIDEICOMITENTE transfiere a título de aporte a la FIDUCIARIA.

Así mismo, el FIDEICOMISO se integrará en un futuro, entre otros, por los siguientes bienes:

- A. Por el LOTE, aportado por el FIDEICOMITENTE, que se describe y alindera como se indica en la cláusula sexta del presente capítulo;
- B. Por los aportes que realizará el FIDEICOMITENTE, sean estos en gestión, en dinero o en especie;
- C. Por los recursos provenientes de las preventas entregadas por los COMPRADORES de las UNIDADES PRIVADAS del PROYECTO, los cuales serán imputables al precio de venta pactado en las promesas, y que serán transferidos por el FIDEICOMITENTE al presente FIDEICOMISO;
- D. Por los rendimientos generados en la etapa de preventas los cuales no se imputan al pago del precio de venta de las UNIDADES PRIVADAS;
- E. Por los recursos derivados de las ventas de las UNIDADES PRIVADAS, que podrán provenir de las siguientes fuentes:
 - i) De las sumas de dinero que los COMPRADORES giren directamente o a través de terceros; y
 - ii) De el(los) crédito(s) otorgado(s) a los COMPRADORES por parte de la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o de cualesquiera otra entidad.
- F. Por los intereses moratorios que se causen con ocasión del no pago oportuno por parte de los promitentes compradores de las sumas adeudadas al FIDEICOMISO, en virtud de los contratos de promesa que se celebren. La FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte de los COMPRADORES ni de las sumas adeudadas al FIDEICOMISO en virtud de los contratos de promesa suscritos;
- G. Por los recursos que se desembolsen como consecuencia del crédito que sea contratado con la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para el desarrollo del PROYECTO,
- H. Por los rendimientos que produzcan los bienes que lo conforman, cualquiera sea su causa u



origen;

- I. Por las construcciones que se adelantan sobre el LOTE con los dineros del FIDEICOMISO por cuenta del FIDEICOMITENTE; y
- J. Por cualquier otro recurso que se vincule al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recursos que ingresen al FIDEICOMISO según la cláusula anterior, serán administrados por la FIDUCIARIA con sujeción a las instrucciones impartidas en el CONTRATO.

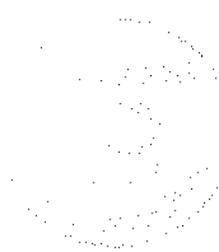
SEGUNDA: VALOR INICIAL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.- El valor inicial del FIDEICOMISO será la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que corresponde a un aporte del FIDEICOMITENTE. Posteriormente ingresarán al FIDEICOMISO los bienes a que hace referencia la CLÁUSULA PRIMERA CAPÍTULO CUARTO de este contrato.

TERCERA: MANEJO DE LOS RECURSOS.- Los recursos que ingresen al FIDEICOMISO, según la cláusula anterior, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrada por ella. Los recursos del FIDEICOMISO serán transferidos de acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE para este efecto, en la forma que se establezca para ello teniendo en cuenta las necesidades y requerimientos de aquél para llevar a cabo la construcción del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el contrato y siempre que existan recursos en el FIDEICOMISO.

Para efectos meramente transaccionales relativos a la administración del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá realizar inversiones en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar.

PARÁGRAFO: En caso de resultar insuficientes los recursos existentes en el FIDEICOMISO para atender las obligaciones por él contraídas, éstos serán suministrados por el FIDEICOMITENTE, en un plazo no mayor a diez (10) días contados a partir de que se presente el faltante de caja de acuerdo con la solicitud que le efectúe la FIDUCIARIA para este efecto.

CUARTA: PROCEDIMIENTO PARA REALIZAR LOS PAGOS DEL PROYECTO.- Los pagos requeridos para el desarrollo del PROYECTO se efectuarán a través de un Fondo Rotatorio con un monto máximo de quinientos millones de pesos (\$500.000.000), sin perjuicio de que se puedan efectuar pagos a través de actas de pagos a los proveedores de los materiales y a los contratistas previstos en el presupuesto, las cuales deberán tener el visto bueno del INTERVENTOR.



Para un nuevo desembolso al Fondo Rotatorio, el FIDEICOMITENTE deberá enviar el acta de legalización por capítulo de obra con visto bueno del INTERVENTOR. En el evento en que el FIDEICOMITENTE sobrepase los montos para cada uno de los capítulos descritos en el presupuesto aprobado, la FIDUCIARIA deberá informar tal situación de forma inmediata a la Dirección Nacional de Crédito Constructor de la ENTIDAD CREDITICIA.

De los recursos que reciba el FIDEICOMISO por concepto de cuotas iniciales entregadas por los compradores de las UNIDADES PRIVADAS, se podrá girar al FIDEICOMITENTE para el pago de anticipos. El acta mediante la cual se solicite el giro de recursos deberá contar con visto bueno del INTERVENTOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE podrá realizar pagos con recursos propios, relacionados con algunos capítulos de obra, los cuales podrán ser restituidos previo visto bueno del INTERVENTOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para todos los pagos que solicite el FIDEICOMITENTE mediante actas de pago, en éstas deberán venir especificado el capítulo de obra a que corresponden.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de resultar insuficientes los recursos existentes en el FIDEICOMISO para atender las obligaciones del mismo, éstos serán suministrados por el FIDEICOMITENTE en un plazo no mayor a diez (10) días contados a partir del momento en que se presente el faltante de caja, el cual será comunicado por la FIDUCIARIA.

QUINTA: PRELACIÓN DE PAGOS.- En desarrollo del CONTRATO, la FIDUCIARIA procederá a efectuar con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, los pagos relacionados con los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que los mismos se establecen, a saber:

- 5.1 Pago de impuestos a que haya lugar;
- 5.2 Comisión fiduciaria;
- 5.3 Gastos operativos del PROYECTO;
- 5.4 Obligación de amortización del crédito que será otorgado por la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S);
- 5.5 Gastos de administración del PROYECTO, incluido capital de trabajo; y
- 5.6 Pagos al FIDEICOMITENTE o a quienes éste indique.



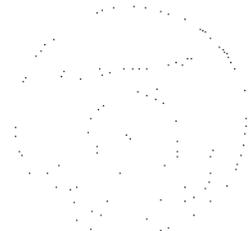
PARÁGRAFO: La prelación aquí establecida en ninguna forma implicará que se alterarán los términos en que se han contraído las obligaciones con cada uno de los beneficiarios del pago; únicamente implicará que, habiéndose causado el respectivo pago, los recursos existentes a esa fecha en el FIDEICOMISO se aplicarán en el orden aquí establecido.

SEXTA: DESCRIPCIÓN DEL LOTE.- El LOTE que será transferido al FIDEICOMISO a título de Aporte en Fiducia Mercantil como aporte del FIDEICOMITENTE se describe y alindera como a continuación se indica:

NORTE: Partiendo del mojón marcado con A2 situado sobre el troncal occidental que conduce de Popayán a Cali en línea recta dirección occidente oriente en distancia de 107.30 mts. A dar al mojón A3 lindando con terrenos que son o fueron RAFAEL ESPINOSA HERMANOS & CIA S.C.A. **SUR:** Partiendo del mojón marcado con A1, situado sobre la misma troncal occidente en línea recta dirección occidente oriente en distancia de 137.87 mts. a dar al mojón A7 situado sobre la carretera que conduce al Penal San Isidro lindando con terrenos que son o fueron del señor Jorge Castro. **ORIENTE:** Partiendo del mojón marcado A7 en dirección sur norte a dar al mojón A6 en distancia de 76.18 mts. Lindando con la carretera a San Isidro o Las Guacas; de aquí en dirección sur norte y de distancia de 115.92 mts. A dar al mojón A3, pasando por los mojones marcados A4 y A5 lindando en todo el trayecto con terrenos que son o fueron del señor José María Lenis. **OCCIDENTE:** Partiendo del mojón A1, situado sobre la troncal del occidente en dirección sur norte a dar al mojón A2, en distancia de 171.18 mts. Lindando en todo el trayecto con el troncal de occidente que de Popayán conduce a Cali

Al anterior inmueble le corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 120-4791 y la Cédula Catastral número 010102760043000 (antes cedula catastral 01.1.448.001.000 modificado de acuerdo a la resolución 174 de 2005 de acuerdo al contenido del Plan de Ordenamiento Territorial de Popayán, debido a la actualización de la zona rural del Municipio de Popayán).

PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE garantiza que el LOTE, no ha sido enajenado por acto anterior al presente, y que dicho inmueble no es objeto de demanda civil ni está embargado, se halla libre de censos, anticresis, arrendamiento consignado por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias de dominio y limitaciones de dominio. Así mismo manifiesta que se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y a terceros adquirentes de los bienes. Igualmente declara que se entregarán el LOTE a paz y salvo por servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto. El FIDEICOMITENTE responderá de esta obligación y de todo perjuicio que se genere por causa de



obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del contrato y durante su vigencia. La FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes entregados dentro de este FIDEICOMISO. Desde ahora el FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de las UNIDADES PRIVADAS en desarrollo del presente FIDEICOMISO sin que la FIDUCIARIA pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La transferencia a que se hace referencia en el punto anterior comprenderá todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al LOTE en el futuro, mientras se encuentre vigente el CONTRATO. Así mismo, se extenderá a todos aquellos muebles que por accesión o radicación se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA manifiesta que ha recibido del FIDEICOMITENTE, el estudio de títulos sobre el LOTE realizado por Luz María Bolaños Vidal, de fecha veintisiete (27) de noviembre de 2015, en el cual se concluye que el mismo no presenta embargos o limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de éste se encuentra ajustada a derecho. De igual manera le ha sido presentado el certificado de libertad y tradición del citado inmueble, que permite establecer que la situación jurídica del LOTE, frente al estudio de títulos, no ha variado. No obstante lo anterior, es necesario que se realice ajuste del área del LOTE, lo cual el FIDEICOMITENTE se compromete a realizar a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a la suscripción del presente Contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: El FIDEICOMITENTE declara saber y aceptar que en el evento que decida transferir un inmueble adicional o distinto al señalado en la presente cláusula, se realizará sobre el mismo el Estudio de Títulos correspondiente. Si derivado de dicho análisis se encuentra que existe algún vicio oculto, redhibitorio, de evicción o que recaiga sobre éste desmembraciones, limitaciones, gravámenes, condiciones resolutorias o medidas cautelares que afecten su dominio, tales como censos, hipotecas, prendas, derechos de usufructo, uso o habitación, servidumbres, embargos, secuestros, demandas inscritas, pleitos pendientes, anticresis, arrendamientos constituidos por escritura pública, entre otros, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de recibirlo, sin que ello signifique un incumplimiento al objeto del presente contrato.

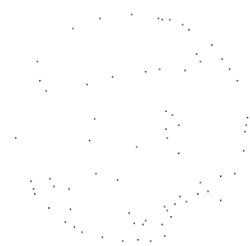
SÉPTIMA: TENENCIA DEL LOTE.- Una vez transferido el LOTE al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA entregará a título de comodato precario su tenencia y custodia a favor del FIDEICOMITENTE, con el objeto de que pueda adelantar la construcción del PROYECTO, en las siguientes condiciones:



- 7.1 La FIDUCIARIA conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el LOTE en los términos del Contrato y por lo tanto el mismo continúa afecto a la finalidad establecida para la fiducia; y
- 7.2 El LOTE sólo será usado por el FIDEICOMITENTE en calidad de COMODATARIO, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución del PROYECTO; dicho personal se encuentra bajo la directa dirección del FIDEICOMITENTE; éste será el único responsable ante terceros, ante la FIDUCIARIA y ante las autoridades por la utilización y conservación del LOTE y por las construcciones que en ellos se adelanten. Si se llegaren a causar perjuicios imputables al FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA podrá exigir la reparación de los daños. El FIDEICOMITENTE en calidad de Comodatario deberá notificar a la FIDUCIARIA de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica del LOTE. En virtud de lo anterior, el FIDEICOMITENTE responderá a la FIDUCIARIA en su condición de vocera del Patrimonio Autónomo, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional en la custodia o mal uso que se dé a los inmuebles y su uso destinación no podrá apartarse de realizar las actividades tendientes al cumplimiento del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente Contrato, revocar en cualquier momento el comodato a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. El FIDEICOMITENTE se compromete de manera expresa y exigible a entregar el LOTE a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la FIDUCIARIA, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando el LOTE o lo hayan ocupado durante la vigencia del comodato precario. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del contrato de Fiducia y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE, en su calidad de comodatario, se obliga a asumir íntegramente (y a indemnizar plenamente a la FIDUCIARIA, si ésta tuviere que asumir los pagos, trámites o efectos correspondientes), en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacione con el uso dado al LOTE durante la vigencia del comodato. Igualmente, será responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE, responder cualquier requerimiento o solicitud de las autoridades o de terceros en relación con dicho uso.



PARÁGRAFO TERCERO: Las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia del LOTE al FIDEICOMISO, fecha en la cual se entenderá recibido el LOTE a título de comodato precario, a plena satisfacción por parte del FIDEICOMITENTE, y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Así mismo la presente cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al FIDEICOMISO.

OCTAVA: EFECTOS PATRIMONIALES.- Los bienes objeto de este negocio fiduciario, solo garantizarán obligaciones que se constituyan con cargo al patrimonio autónomo correspondiente, en desarrollo de la gestión fiduciaria. Conforme a lo estipulado más adelante, la FIDUCIARIA podrá otorgar sobre dichos bienes las garantías reales necesarias para garantizar créditos a favor del sector financiero que se obtengan para ejecutar el PROYECTO y en general, para proporcionarle al FIDEICOMISO los recursos líquidos que este requiera para el cumplimiento de los fines del presente contrato de fiducia mercantil.

NOVENA: DESARROLLO DEL PROYECTO.- El PROYECTO será ejecutado con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El FIDEICOMITENTE desarrollará el PROYECTO, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a las calidades y funciones que tiene a su cargo. Si en desarrollo del PROYECTO fuere indispensable dividir materialmente el LOTE en una o varias porciones de terreno o englobarlas, la FIDUCIARIA procederá a hacerlo, sin que ello implique que tal porción saldrá del FIDEICOMISO durante la vigencia del CONTRATO.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA, a través del presente contrato, le otorga al FIDEICOMITENTE un mandato sin representación, conforme a lo dispuesto por el artículo 1262 del Código de Comercio y Art. 29 del Decreto Reglamentario 3050 de 1997 y Art. 3 del Decreto Reglamentario 1514 de 1998 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o deroguen. Por lo anterior, el FIDEICOMITENTE será, ante los terceros con quienes contrate, titulares de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos que con ellos celebre.

Por lo tanto, la celebración de los contratos suscritos para el desarrollo del proyecto así como la realización de la compra de bienes y servicios, estará a cargo del FIDEICOMITENTE, quien tendrá la obligación de practicar al momento del pago o abono en cuenta, todas las retenciones sobre impuestos de Renta, Ventas, ICA y las demás establecidas por las normas fiscales vigentes, teniendo en cuenta para el efecto la calidad tributaria del FIDEICOMISO (Patrimonios autónomos administrados por Fiduciaria Davivienda Nit. 830.053.700-6). Así mismo, cumplirán con todas las



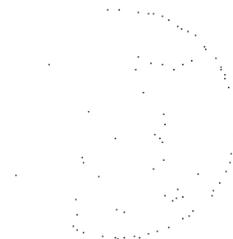
obligaciones inherentes al agente retenedor (retener, declarar, pagar, certificar e informar medios magnéticos).

Así mismo, el FIDEICOMITENTE en calidad de mandatario expedirá mensualmente a Fiduciaria a más tardar el cuarto día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por FIDUCIARIA, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no este obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.

El FIDEICOMITENTE, en calidad de Mandatario, conservará por el término de diez (10) años las facturas y demás documentos comerciales que soporten las operaciones que realizó por cuenta del FIDEICOMISO, en calidad de Mandante, y deberán estar a disposición de la FIDUCIARIA para cuando ésta lo requiera.

En el evento de requerirse por la FIDUCIARIA, que los estados financieros del FIDEICOMISO deban ser auditados y/o dictaminados por el Revisor Fiscal de la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE debe permitir el acceso a toda la información y soportes contables del Proyecto requerida por el Revisor Fiscal, para la emisión del dictamen.

DÉCIMA: PERITAJES E INTERVENTORIA.- La FIDUCIARIA, designará con cargo directamente al FIDEICOMITENTE, un perito evaluador, el cual estará encargado de realizar las visitas para determinar el avance de la obra hasta la culminación del PROYECTO. El informe que de dichas visitas se efectúe y que se hará de forma mensual a partir del inicio de obra, servirá para evaluar el desarrollo del proyecto frente al presupuesto proyectado y ejecutado. El informe antes mencionado será remitido al FIDEICOMITENTE, a la ENTIDAD CREDITICIA y a la FIDUCIARIA. Así mismo, será revisado por las partes dentro del COMITÉ DE SEGUIMIENTO. De igual el FIDEICOMITE ha suscrito un contrato No. 015-CC2015 donde JUAN CARLOS ARANGO ADARVE se obliga a prestar la INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA para la construcción del PROYECTO, quien para los efectos del presente contrato se denominara el INTERVENTOR, y ha sido previamente autorizado por la ENTIDAD CREDITICIA, quien tendrá las funciones establecidas en el mencionado contrato, cuya copia se adjunta al presente documentos, y especialmente tendrá a su cargo la aprobación de las Actas de Pago para desembolso de recursos que realice el FIDEICOMISO.



PARÁGRAFO: El PERITO será el mismo designado por el Banco Davivienda S.A., en el evento en que se tome el CRÉDITO con esta entidad.

UNDÉCIMA: COMITÉ DE SEGUIMIENTO.- Para el desarrollo del PROYECTO se constituirá un COMITÉ DE SEGUIMIENTO que estará integrado por dos (2) funcionarios y el Representante Legal del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA, el INTERVENTOR y el PERITO, quienes se reunirán cada dos (2) meses en el lugar en que sea convocado por la FIDUCIARIA o por el FIDEICOMITENTE. También deberá contar con la presencia del Ejecutivo Constructor de la Sucursal correspondiente o la persona designada por la Dirección Nacional de Crédito de la ENTIDAD CREDITICIA.

Dicho comité tendrá por objeto revisar los siguientes aspectos en la ejecución del PROYECTO:

- 11.1. Ejecución presupuestal, presentada por el FIDEICOMITENTE;
- 11.2. Cronograma de avance de obra presentado por el FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR;
- 11.3. Informe de Cartera y Ventas, presentado por el FIDEICOMITENTE, el cual deberá estar conciliado con el recaudo registrado en el FIDEICOMISO;
- 11.4. Flujo de caja ejecutado, presentado por el FIDEICOMITENTE;
- 11.5. Verificar los ingresos del FIDEICOMISO frente al flujo de caja proyectado;
- 11.6. Informe del Perito en caso de requerirse;
- 11.7. Estados financieros del FIDEICOMISO; y
- 11.8. Conocer sobre cualquier otro asunto correspondiente al desarrollo y ejecución del PROYECTO.

PARÁGRAFO: Copia de las actas del COMITÉ DE SEGUIMIENTO, deberán ser enviadas a la Dirección Nacional de Crédito de la ENTIDAD CREDITICIA y se deberá adjuntar certificación del INTERVENTOR en la que se evidencie que el PROYECTO no ha sufrido modificaciones respecto de la Licencia de Construcción aprobada.

DUODÉCIMA: CRÉDITO(S).- La FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato y atendiendo las instrucciones impartidas para el efecto por el FIDEICOMITENTE, procederá a contratar para el FIDEICOMISO créditos con la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), destinados al desarrollo del PROYECTO, cuyo pago estará respaldado con garantía(s) hipotecaria(s) constituida(s) sobre el LOTE. La FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO procederá a suscribir los documentos y a otorgar las garantías que exija(n) la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S). La atención de dichos créditos se sujetará a las siguientes reglas:



- 12.1 Los costos que se causen con ocasión de su perfeccionamiento, tales como avalúos, timbres de pagarés, constitución de garantías, serán de cargo del FIDEICOMISO;
- 12.2 Los desembolsos de dichos créditos serán girados directamente al FIDEICOMISO por la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); y
- 12.3 Las cuotas de amortización del crédito serán canceladas por el FIDEICOMISO.

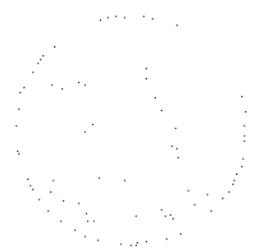
PARÁGRAFO PRIMERO: Previo a que se realice el primer desembolso del CRÉDITO al FIDEICOMISO, será necesario que se realice visita inicial del Perito para determinar la ejecución de los recursos en el PROYECTO. Dicha visita deberá ser pagada por el FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMISO avalará cada uno de los pagarés que incorporan los créditos que conceda(n) la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) a los COMPRADORES de UNIDADES PRIVADAS que se construyan sobre el LOTE, desde la fecha en que opere el desembolso o la subrogación de cada uno de tales créditos individuales y hasta la fecha en que se entreguen a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca por parte de los COMPRADORES, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S).

CAPÍTULO QUINTO OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

PRIMERA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.- Además de las establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la FIDUCIARIA, que ejecutará en representación del FIDEICOMISO, las siguientes:

- 1.1 Suscribir la escritura pública en virtud de la cual se transferirá al FIDEICOMISO a título de aporte, el LOTE;
- 1.2 Recaudar los recursos provenientes de la venta de las UNIDADES PRIVADAS incluyendo los recursos recaudados por Fiduciaria Alianza en la etapa de preventas;
- 1.3 Recaudar los recursos provenientes del crédito otorgado por la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), así como los recursos provenientes de créditos otorgados a los COMPRADORES por las entidades que alude la ley;
- 1.4 Administrar e invertir los Recursos de acuerdo con lo previsto en este Contrato;
- 1.5 Pagar con los recursos que generen las ventas de las UNIDADES PRIVADAS resultantes del PROYECTO, con los recursos provenientes del desembolso del CRÉDITO, o con recursos proporcionados por el FIDEICOMITENTE, las acreencias a cargo del FIDEICOMISO;
- 1.6 Verificar los ingresos del FIDEICOMISO frente al flujo de caja proyectado;

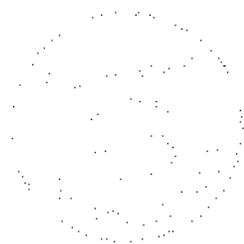


- 1.7 Permitir al FIDEICOMITENTE la ejecución del PROYECTO de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados;
- 1.8 Transferir a los COMPRADORES las UNIDADES PRIVADAS que integren el PROYECTO, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán;
- 1.9 Entregar al FIDEICOMITENTE, los recursos que conforman el FIDEICOMISO según las necesidades y requerimientos de aquel para llevar a cabo la construcción del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el contrato, teniendo en cuenta las prioridades de pago estipuladas en la CLÁUSULA QUINTA del CAPÍTULO CUARTO;
- 1.10 Mantener la titularidad de los bienes que integran el FIDEICOMISO;
- 1.11 Entregar cuenta con referencias para el ingreso producto de las ventas de los recursos garantizando inmediata de la referencia al FIDEICOMITENTE, especialmente los fines de semana;
- 1.12 Coadyuvar al FIDEICOMITENTE en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder iniciar el desarrollo del proyecto sobre el LOTE. Esta colaboración en ningún caso implicara que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del PROYECTO;
- 1.13 Otorgar al FIDEICOMITENTE como gestor de ventas del PROYECTO un poder en virtud del cual éste podrá, en representación del FIDEICOMISO, suscribir las promesas de compraventa respecto de las UNIDADES PRIVADAS que integren el PROYECTO, siempre y cuando la FIDUCIARIA haya efectuado el correspondiente análisis de conocimiento del cliente a los COMPRADORES;
- 1.14 Suscribir las escrituras públicas de compraventa de las UNIDADES PRIVADAS que integrarán el PROYECTO, así como los demás documentos que se requieran, con la agilidad necesaria para evitar sobrecostos por el retraso;
- 1.15 Entregar a título de comodato precario la tenencia y custodia del LOTE a favor del FIDEICOMITENTE atendiendo lo dispuesto en la CLÁUSULA SÉPTIMA CAPÍTULO CUARTO del presente contrato;
- 1.16 Adelantar los trámites que se requieran ante la ENTIDAD CREDITICIA con el fin de obtener la aprobación del (los) crédito(s) destinado(s) a financiar la construcción del PROYECTO;
- 1.17 Constituir gravamen hipotecario abierto y sin límite en la cuantía sobre el LOTE, para garantizar obligaciones del FIDEICOMISO contraídas con la ENTIDAD CREDITICIA. En caso de requerirse, el FIDEICOMISO responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda la ENTIDAD CREDITICIA a los Compradores de los inmuebles construidos o que se construyan sobre el LOTE, hasta la fecha que se entregue a la ENTIDAD CREDITICIA cada una de las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente a favor de la ENTIDAD



CREDITICIA. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias;

- 1.18 Atender cumplidamente el crédito que haya concedido la ENTIDAD CREDITICIA para el desarrollo del PROYECTO, con recursos del FIDEICOMISO o del FIDEICOMITENTE;
- 1.19 Verificar mensualmente con base en los informes presentados por el FIDEICOMITENTE y el PERITO, la ejecución del PROYECTO de acuerdo al presupuesto de obra y que el avance de obra más los anticipos sean mayores o iguales al valor recaudado por el precio de venta entregado por los COMPRADORES más los desembolsos de la ENTIDAD CREDITICIA. En el evento en que no se dé lo anterior, informar dicha situación a la Dirección Nacional de Crédito Constructor de la ENTIDAD CREDITICIA;
- 1.20 Destinar de los recursos que ingresen por ventas y desembolso del crédito constructor en primera instancia a la construcción del PROYECTO hasta el monto del presupuesto entregado por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del mismo previamente aprobado por la ENTIDAD CREDITICIA, y luego, a la atención del crédito otorgado para la financiación del mismo;
- 1.21 Validar actas por capítulo de obra que legalicen los recursos desembolsados del Fondo Rotatorio y en el evento en que el FIDEICOMITENTE sobrepase los montos para cada uno de los capítulos descritos en el presupuesto de obra, informar de forma inmediata al Director Nacional de Crédito Constructor de la ENTIDAD CREDITICIA;
- 1.22 Enviar informe mensual a la Dirección Nacional de Crédito Constructor de la ENTIDAD CREDITICIA acerca de los recursos recaudados de acuerdo con las promesas de compraventa suscritas y flujo de caja proyectado;
- 1.23 Enviar informe mensual a la Dirección Nacional de Crédito Constructor de la ENTIDAD CREDITICIA que contenga la ejecución del presupuesto y el recaudo de cartera;
- 1.24 Remitir un informe mensual a la ENTIDAD CREDITICIA, que contenga la ejecución presupuestal de obra de acuerdo con el presupuesto aprobado inicialmente. Dicho informe deberá contener el detalle de la ejecución por capítulo de obra y en caso de evidenciar antes del corte del mes que el FIDEICOMITENTE sobrepaso los montos para cada uno de los capítulos descritos en el presupuesto aprobado y entregado por el Banco, la FIDUCIARIA informará tal situación de manera inmediata al Director Nacional de Crédito del Banco Davivienda S.A.;
- 1.25 Llevar la personería para la protección y defensa del FIDEICOMISO contra actos de terceros y aún del mismo FIDEICOMITENTE, con cargo exclusivamente a los recursos del FIDEICOMISO;
- 1.26 Recibir y dar trámite a los informes del FIDEICOMITENTE que incorporen el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera del PROYECTO, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del FIDEICOMISO;



- 1.27 Permitir el proceso de construcción del PROYECTO sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo;
- 1.28 Exigir al FIDEICOMITENTE la responsabilidad respecto al saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de aporte en fiducia mercantil se efectuará del LOTE y en general, el cumplimiento de los términos del contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar;
- 1.29 Exigir al FIDEICOMITENTE, y a las demás personas que se vinculen al desarrollo del CONTRATO, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 1.30 Mantener los recursos fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, llevando para ello contabilidad separada, conforme a las instrucciones que para tal efecto imparta la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 1.31 Solicitar periódicamente, a quienes corresponda, información técnica del PROYECTO;
- 1.32 Registrar la contabilidad del FIDEICOMISO con base en los soportes contables y certificaciones que entregue el FIDEICOMITENTE a más tardar el cuarto día hábil del mes siguiente, debidamente suscritos por su Representante Legal y firmados por Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no este obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público);
- 1.33 Designar, el PERITO señalado en el presente contrato, en caso de requerirse;
- 1.34 Solicitar a la ENTIDAD CREDITICIA copia del informe mensual sobre la visita de obra realizada por el Perito y avance del PROYECTO;
- 1.35 Solicitar al FIDEICOMITENTE, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución del LOTE cuando el FIDEICOMISO no tenga recursos para estos fines. Lo anterior, en caso de presentarse las causales establecidas en los numerales 2.2, 2.3 ó 2.4 de la CLÁUSULA SEGUNDA, CAPÍTULO SEXTO del presente contrato, para lo cual se procederá a la mencionada restitución del LOTE al momento de la liquidación del FIDEICOMISO;
- 1.36 Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la FIDUCIARIA eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna;
- 1.37 Liquidar definitivamente las cuentas del FIDEICOMISO una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor de la entidad crediticia que financie el desarrollo del PROYECTO, previa entrega de las utilidades del FIDEICOMISO al BENEFICIARIO;

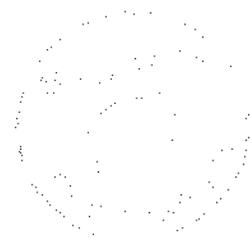


- 1.38 Entregar en forma total o parcial los remanentes del FIDEICOMISO al BENEFICIARIO, a título de beneficio fiduciario, después de terminado el PROYECTO y una vez atendidos todos los pasivos y obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo;
- 1.39 Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del FIDEICOMISO existen los recursos para hacerlo; que se generen por las operaciones realizadas en el fideicomiso diferente a las ocasionadas en virtud del contrato de mandato. Las sanciones e intereses de mora, derivado de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el FIDEICOMISO, estarán a cargo del FIDEICOMITENTE;
- 1.40 Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 1.41 Mantener los recursos fideicomitidos separados de los suyos, y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, llevando para ello una contabilidad separada de la Sociedad Fiduciaria y de los demás Fideicomisos; de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bajo Normas Colombianas mientras sea imperativo llevar ambas contabilidades y expedirá las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar;
- 1.42 Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; y
- 1.43 Las demás que se deriven de la ley y del CONTRATO.

SEGUNDA: NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.- Las obligaciones que adquiere la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración y pago de los recursos vinculados al presente contrato, a la transferencia de las unidades privadas que conforman el proyecto y al pago de las acreencias a cargo del FIDEICOMISO, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el FIDEICOMISO y en los términos estipulados en el contrato. Igualmente se deja expresa constancia que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al FIDEICOMITENTE; y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente contrato. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL TERRAPLAZA deja expresa constancia que el personal y contratistas empleados en la obra no



tienen relación jurídica directa con el FIDEICOMISO ni con la FIDUCIARIA, quien actúa exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO. Dicha relación existe con el respectivo contratista o con el FIDEICOMITENTE, según el caso, quienes en consecuencia se obligan a atender el pago de salarios, prestaciones y demás obligaciones que le imponen las normas laborales, así como las de carácter civil con los contratistas.

PARÁGRAFO TERCERO: Será responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE, en su calidad de constructor, la obligación de ejecución de la construcción en los términos definidos en la CLÁUSULA SEXTA, CAPÍTULO QUINTO del presente contrato y de las responsabilidades inherentes a la entrega de las áreas privadas y comunes, cumplimiento de las especificaciones de la obra, calidad o precio de las UNIDADES PRIVADAS que integran el PROYECTO, según lo estipulado en el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: La FIDUCIARIA no actúa en este PROYECTO como constructora, ni gerente de proyecto, ni interventor financiero, ni participa de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO que se realizará con los recursos fideicomitidos y, en consecuencia, no es responsable por la venta, terminación, calidad o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni sobre aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para la realización del PROYECTO.

PARÁGRAFO QUINTO: La FIDUCIARIA queda relevada expresamente, tanto frente a los COMPRADORES como frente a terceros, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar las transferencias del derecho de dominio sobre las UNIDADES PRIVADAS que se construyan en el LOTE, siendo exclusivamente responsable por tales conceptos el FIDEICOMITENTE respecto de la tradición del LOTE y respecto de la construcción que se transfiere.

PARÁGRAFO SEXTO: INDEMNIDAD DE LA FIDUCIARIA.- La FIDUCIARIA no se hará responsable ante el FIDEICOMITENTE de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar o cualquier otro en el cual se realicen inversiones para efectos transaccionales, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que los integran; así mismo, los riesgos envueltos en las inversiones de dichos Fondos corresponden en su integridad al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Las previsiones realizadas en los párrafos de la presente cláusula, deberán plasmarse de manera expresa en las escrituras de compraventa, de las UNIDADES



PRIVADAS resultantes del PROYECTO.

TERCERA: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.- Son derechos especiales de la FIDUCIARIA:

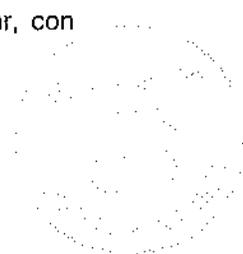
- 3.1 Percibir la comisión pactada;
- 3.2 Exigir al FIDEICOMITENTE, y a las demás personas que se vinculen al desarrollo del CONTRATO, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 3.3 Renunciar a la administración del FIDEICOMISO por las causas previstas en el contrato y en la Ley; y
- 3.4 Los demás reconocidos por la Ley o el CONTRATO y por los demás contratos en que la FIDUCIARIA participe en desarrollo del mismo.

CUARTA: ACTIVIDADES NO ASUMIDAS POR LA FIDUCIARIA.- La FIDUCIARIA no se encargará de las siguientes actividades que no son propias del objeto del Contrato, tales como, pero sin limitarse a ellas:

- 4.1 Aportar recursos propios para la ejecución o finalización del PROYECTO, ni para atender gastos propios del FIDEICOMISO;
- 4.2 Prestar Asesoría legal, financiera o tributaria;
- 4.3 Elaborar los Contratos del PROYECTO;
- 4.4 Prestar actividades propias de diseño y construcción;
- 4.5 Encargarse de la Promoción y Venta del PROYECTO;
- 4.6 Asumir riesgos propios del constructor;
- 4.7 Cobrar cartera de los adquirentes de las UNIDADES PRIVADAS o las correspondientes a cualquier otra obligación, que deban gestionar los FIDEICOMITENTE; y
- 4.8 Atender reclamaciones por reparaciones en las UNIDADES PRIVADAS o bienes comunes que integran el PROYECTO.

PARAGRAFO: Por lo anterior, el FIDEICOMITENTE exonera expresamente a la FIDUCIARIA por los efectos de la limitación o exclusión de dichas responsabilidades.

QUINTA: ALCANCE Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA.- La responsabilidad de la FIDUCIARIA se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de ésta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este Contrato, la FIDUCIARIA conviene llevar a cabo este Contrato con la mayor diligencia y cuidado. La Fiduciaria no asume en virtud de este Contrato ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE 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 constructor, promotor, vendedor, gerente, interventor y similares y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las UNIDADES PRIVADAS que conforman el PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos del PROYECTO y en las respectivas escrituras públicas de compraventa de las UNIDADES PRIVADAS.

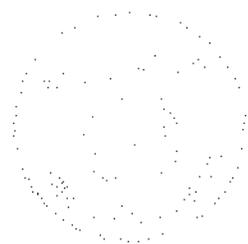
SEXTA: OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.- El FIDEICOMITENTE tendrá las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente contrato y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

- 6.1 Emitir una certificación, a la firma del presente Contrato, donde se discrimine por capítulo de obra la inversión de los recursos recibidos durante la etapa de preventas del PROYECTO;
- 6.2 Entregar certificación expedida por Fiduciaria Alianza S.A., donde se evidencie el cumplimiento del punto de equilibrio y el valor recaudado en la etapa de preventas, por cada uno de los compradores;
- 6.3 Trasladar al FIDEICOMISO la totalidad de los recursos recaudados por Fiduciaria Alianza S.A. en la etapa de preventas;
- 6.4 Entregar a la FIDUCIARIA, copia de las promesas de compraventa suscritas con los COMPRADORES de las UNIDADES INMOBILIARIAS o en su defecto remitir la relación detallada de los compradores indicando: nombre, identificación, unidad vendida, precio de venta, forma de pago y valor recaudado;
- 6.5 Realizar la aclaración de área del LOTE dentro de los dos (2) meses siguientes a la firma del presente Contrato;
- 6.6 Permitir y facilitar el cumplimiento del CONTRATO por parte de la FIDUCIARIA;
- 6.7 Realizar todos los actos tendientes a que se perfeccione la transferencia del LOTE y demás bienes que integrarán el FIDEICOMISO;
- 6.8 Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios del LOTE sobre el cual se construirá el PROYECTO;
- 6.9 Rendir los informes que sobre el desarrollo del PROYECTO le solicite la FIDUCIARIA;
- 6.10 Permitir el acceso en cualquier tiempo al PROYECTO, a la persona o personas autorizadas por la FIDUCIARIA;
- 6.11 Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del CONTRATO asume la FIDUCIARIA, especialmente frente a los COMPRADORES, contratistas y proveedores, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el CONTRATO y a lo estipulado en el mismo sobre



obligaciones de la FIDUCIARIA; Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrara la información correspondiente a la FIDUCIARIA;

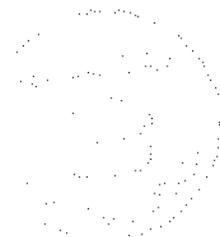
- 6.12 Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, los gastos derivados de la defensa y protección de los bienes fideicomitidos, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o, no se cuenten con recursos en el Patrimonio Autónomo;
- 6.13 Informar a la FIDUCIARIA en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre los bienes que integren el FIDEICOMISO y entregar los recursos para la defensa del patrimonio autónomo si no son suficientes los recursos fideicomitidos;
- 6.14 Cubrir oportunamente los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección y defensa de los intereses y derechos del patrimonio autónomo, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya de intervenir como parte el FIDEICOMISO;
- 6.15 Verificar el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, con cargo al FIDEICOMISO, en la forma y términos previstos en el CONTRATO;
- 6.16 Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas del PROYECTO, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades;
- 6.17 Mantener a disposición de la FIDUCIARIA todos los planos, diseños arquitectónicos, licencias y demás documentos relacionados con el PROYECTO;
- 6.18 Contratar, con cargo al patrimonio autónomo, los diseños arquitectónicos del proyecto inmobiliario, fijando las características generales y específicas de las unidades que lo integran, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc.; así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las licencias, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios;
- 6.19 Entregar a la FIDUCIARIA, copia de los contratos firmados con terceros (estudio de suelos, interventoría, cimentación, estructura, etc.) para el desarrollo del PROYECTO;
- 6.20 Permitir el acceso al PERITO en cualquier tiempo al PROYECTO;
- 6.21 Elaborar las facturas de venta de las unidades privadas, expedidas por el Patrimonio autónomo y remitir copia de las mismas a la FIDUCIARIA mensualmente a más tardar el cuarto día hábil del mes siguiente;
- 6.22 Expedir mensualmente a la FIDUCIARIA a más tardar el cuarto día hábil del mes siguiente, una relación de la facturación de ingresos expedida por el patrimonio autónomo indicando el número de factura, número de identificación del comprador, el nombre del comprador, el valor de la venta, valor de la cuota inicial y el valor pendiente de pago por concepto de subsidios o créditos, junto con su respectivo costo de ventas;



- 6.23 Entregar mensualmente a FIDUCIARIA a más tardar el cuarto día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por FIDUCIARIA, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no este obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia;
- 6.24 Comparecer como CONSTRUCTOR RESPONSABLE a suscribir las escrituras de transferencia de las UNIDADES PRIVADAS a los COMPRADORES, declarando que la construcción de la unidad inmobiliaria desarrollada en el predio de propiedad del patrimonio autónomo, fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR en el presente contrato, por lo tanto garantizará la estabilidad del mismo;
- 6.25 Diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar el PROYECTO;
- 6.26 Entregar con diez (10) días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que la FIDUCIARIA deba suscribir en desarrollo de este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de formular observaciones y aún pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de terceros o los de los COMPRADORES;
- 6.27 Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad del PROYECTO;
- 6.28 Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del PROYECTO y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la FIDUCIARIA a través del presente contrato, y remitir copia de dichos contratos a la FIDUCIARIA;
- 6.29 Poner todos los medios a su alcance para realizar las labores de venta al público en general de los inmuebles resultantes del mencionado Proyecto Inmobiliario;
- 6.30 Tramitar y solicitar la licencia de construcción, la licencia ambiental, la aprobación de los planos para propiedad horizontal y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo del PROYECTO, así como la obtención de las conexiones de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales del PROYECTO;
- 6.31 Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción o urbanismo, obligándose a sustituir a la FIDUCIARIA económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto;
- 6.32 Preparar y ejecutar el presupuesto detallado del PROYECTO;
- 6.33 Coordinar y controlar el avance de los trabajos y exigir a los contratistas que cumplan con los plazos previstos;
- 6.34 Controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos;
- 6.35 Estudiar y aplicar las medidas correctivas en situaciones de retraso de los programas, si se llegaren a presentar;
- 6.36 Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios de la construcción del PROYECTO;



- 6.37 Contratar bajo su propio riesgo y responsabilidad, los suministros y la mano de obra necesaria para la realización de las obras inherentes al proyecto;
- 6.38 Revisar el programa general de la obra con el fin de prever que todos los elementos, equipos y servicios lleguen oportunamente, así como para definir la ruta crítica y hacer estimativos sobre el valor de los retrasos, si los hubiere;
- 6.39 Entregar copia a FIDUCIARIA de los formularios debidamente diligenciados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el LOTE y de las UNIDADES PRIVADAS, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa;
- 6.40 Custodiar y tener a disposición de la FIDUCIARIA todos las facturas y demás soportes contables generados en virtud del Contrato de Mandato, de conformidad con lo establecido en este contrato;
- 6.41 Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la FIDUCIARIA, en los términos del presente contrato;
- 6.42 Efectuar el pago de los honorarios del PERITO y del INTERVENTOR;
- 6.43 Enviar a la FIDUCIARIA copia del informe de la primera visita de obra y avance del PROYECTO realizada por el PERITO;
- 6.44 Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades gubernamentales a que haya lugar, en especial, realizar cualquier diligencia relacionada con el reglamento de propiedad horizontal, así como gestionar y obtener la instalación de los servicios públicos, controlar permanentemente el avance de todos los trámites, desde la licencia de construcción. Con respecto al reglamento de propiedad horizontal, deberá prever en el mismo los eventos relacionados con la ejecución del PROYECTO, regulando las diferentes actividades, obligaciones y derechos relativos a la copropiedad;
- 6.45 Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al FIDEICOMISO en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre los inmuebles del PROYECTO;
- 6.46 Enviar copia de las promesas de compraventa suscritas hasta la fecha, con los compradores del PROYECTO;
- 6.47 Verificar el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, en la forma y términos previstos en el Contrato
- 6.48 Las demás funciones técnicas y administrativas que se desprendan de su condición de FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR;
- 6.49 Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones anexa a este contrato;
- 6.50 Suscribir el acta de liquidación del presente contrato; y



6.51 Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente contrato y que se deriven de la ley y del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE - El FIDEICOMITENTE, 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 de acuerdo con la ley debe asumir, en los términos definidos en la CLÁUSULA SEXTA, CAPÍTULO QUINTO del presente contrato. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA y ante los COMPRADORES por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente al FIDEICOMITENTE, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que le corresponde asumir al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO TERCERO: Los contratos de promesa de compraventa deberán contener las estipulaciones propias de su esencia y naturaleza y, en especial, las siguientes:

- a) La manifestación expresa de los COMPRADORES en el sentido de que conocen la existencia del FIDEICOMISO que mediante el presente instrumento se constituye y que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del proyecto y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la FIDUCIARIA suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera del FIDEICOMISO y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes UNIDADES PRIVADAS integrantes del PROYECTO.
- b) Que los COMPRADORES deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la compraventa prometida directamente al FIDEICOMISO, según se instruya en cada uno de los contratos que para tales efectos se suscriban.
- c) Que los COMPRADORES deben encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de los contratos de promesa que se suscriban para que la FIDUCIARIA



pueda celebrar los contratos de compraventa y por ende, efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las respectivas UNIDADES PRIVADAS.

- d) Que los COMPRADORES conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente el FIDEICOMITENTE.

PÁRAGRAFO CUARTO: El FIDEICOMITENTE deberá elaborar el reglamento de propiedad horizontal junto con las sesiones pertinentes ante los órganos de supervisión. El FIDEICOMITENTE se reservará alguno de los locales ancla; siempre y cuando no afecte el pago de las obligaciones que se deriven del presente contrato. Para el efecto el FIDEICOMITENTE se obliga a informar los locales que se reserva. No obstante lo anterior, el Reglamento de Propiedad Horizontal debe ser revisado, aprobado y suscrito por la FIDUCIARIA.

SEPTIMA: DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS.- Son derechos de los BENEFICIARIOS los derivados de la ley y del CONTRATO y en especial los siguientes:

- 7.1 Exigir de la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones;
- 7.2 Recibir los beneficios obtenidos en desarrollo del PROYECTO en los términos establecidos en el CONTRATO; y
- 7.3 Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

OCTAVA: RENDICIÓN DE CUENTAS.- La FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al FIDEICOMITENTE y a los BENEFICIARIOS, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA. La misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha rendición de cuentas se entregará al FIDEICOMITENTE y a los BENEFICIARIOS mínimo cada seis (6) meses o cuando éstos así lo soliciten, sin perjuicio de que a la conclusión del presente negocio la FIDUCIARIA rinda una cuenta detallada y completa de su gestión.

NOVENA: COMISIÓN FIDUCIARIA.- La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, las siguientes sumas:

- 9.1 Por la estructuración del presente contrato la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) pagaderos por una única vez a la firma del mismo;
- 9.2 La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, una comisión mensual pagadera de manera anticipada, equivalente a SEIS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES





VIGENTES (6 SMLMV) por cada mes de vigencia del contrato. La Fiduciaria realizará sin costo adicional, los pagos que se requieran en desarrollo del FIDEICOMISO hasta por un número de cincuenta (50) pagos al mes, siempre que los mismos se cumplan a través de un medio transaccional de traslado a cuentas del Banco Davivienda S.A. o a otro banco que cuente con los servicios del Sistema de Pagos ACH. Todo pago adicional tendrá un costo de veinticinco mil pesos (\$25.000).

Esta comisión se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. En el evento en que dicha comisión no pueda ser cobrada al FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE será responsable por los pagos de ésta.

PARÁGRAFO PRIMERO: A esta comisión se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el contrato de fiducia, será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

PARÁGRAFO CUARTO: Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

CAPITULO SEXTO

DURACION Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO

PRIMERA: DURACIÓN.- El CONTRATO tendrá una duración de veintiséis (26) meses, prorrogables automáticamente y sucesivamente por doce (12) meses más, en caso de que a esa fecha aún no se haya cumplido su objeto; en todo caso permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el pago de las acreencias del FIDEICOMISO.

SEGUNDA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- El CONTRATO terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:



- 2.1 Por haberse cumplido plenamente el objeto del CONTRATO;
- 2.2 Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines;
- 2.3 Si dentro de los tres (3) meses siguientes a la suscripción del presente contrato, no se ha transferido el LOTE al presente FIDEICOMISO;
- 2.4 Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE no se ajuste a la verdad;
- 2.5 Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente contrato al FIDEICOMITENTE; y
- 2.6 Por las demás causales que prevé el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto por los numerales 6° y 11°.

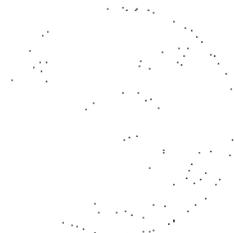
PARÁGRAFO PRIMERO: Tal y como se manifestó con anterioridad, El CONTRATO es de naturaleza irrevocable, en consecuencia, no podrá el FIDEICOMITENTE darlo por terminado unilateralmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el momento de la ocurrencia de cualquiera de las causales de terminación mencionadas, las obligaciones pendientes, se atenderán de acuerdo con la prelación de pagos establecida en la CLÁUSULA QUINTA CAPÍTULO CUARTO.

TERCERA: LIQUIDACIÓN.- Dentro de los quince (15) días siguientes a la terminación del contrato por cualquier causa, la FIDUCIARIA deberá rendir cuentas de su gestión y poner a disposición de los BENEFICIARIOS, los saldos, bienes y haberes que conserve en su poder, si los hubiere, correspondientes al FIDEICOMISO, los cuales serán entregados con todas sus garantías, privilegios y gravámenes. La totalidad de los pasivos que eventualmente resulten de la rendición de cuentas aprobada, serán cargados al FIDEICOMISO integralmente.

CUARTA: LIQUIDACIÓN UNILATERAL: A la terminación del contrato y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará al FIDEICOMITENTE, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, pagos efectuados, los costos de operación y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes el FIDEICOMITENTE no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscribe y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

CAPÍTULO SÉPTIMO ASPECTOS VARIOS



PRIMERA: GASTOS Y COSTOS.- Los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del CONTRATO y los que se generen por los gastos notariales, de registro, impuesto de timbre e impuesto de registro y anotación que se ocasionen en desarrollo de la celebración y ejecución del CONTRATO, al igual que los gastos de liquidación del presente FIDEICOMISO, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo del FIDEICOMISO.

SEGUNDA: ASPECTOS TRIBUTARIOS.- El FIDEICOMITENTE manifiesta que son de cargo del FIDEICOMISO los impuestos que se liquiden sobre el LOTE, así como los que recaigan sobre las UNIDADES PRIVADAS resultantes del PROYECTO, mientras permanezcan en cabeza del FIDEICOMISO, salvo pacto en contrario con los COMPRADORES. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial, el valor de los autoavalúos o avalúos catastrales, según corresponda, será definido por el FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO. Las partes manifiestan que las respectivas obligaciones tributarias del FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISO y de la FIDUCIARIA, continuarán siendo independientes entre sí y por lo tanto, cada uno responderá por ellas en forma directa ante la Dirección de Impuestos Nacionales y demás entidades. En consecuencia, la FIDUCIARIA no adquiere compromiso alguno con el FIDEICOMITENTE, respecto a asesorías en estas materias, ni en relación con sus obligaciones tributarias relacionadas con el impuesto de renta y complementarios, ni respecto de cualquiera otra obligación de orden fiscal, salvo las obligaciones que de orden formal les ordena la ley frente al FIDEICOMISO.

TERCERA: CUANTÍA PARA EFECTOS FISCALES.- Para efectos notariales y fiscales el valor del CONTRATO es igual al valor de la comisión de la FIDUCIARIA.

CUARTA: HECHOS SOBREVINIENTES.- La FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE y a los BENEFICIARIOS de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del contrato que consta en este documento.

QUINTA: CESIÓN DEL CONTRATO.- El FIDEICOMITENTE no podrá ceder total o parcialmente el CONTRATO o el beneficio derivado del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa y escrita de la FIDUCIARIA. El FIDEICOMITENTE no podrá revocar el CONTRATO, y deberá permanecer en él hasta el cabal cumplimiento del objeto del mismo, salvo que acaezca la terminación por alguna de las causales previstas en cláusulas anteriores.

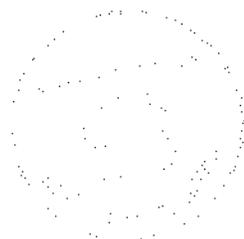


Se deja expresa constancia de que la FIDUCIARIA dada la finalidad del CONTRATO y en su calidad de fiduciario, única y exclusivamente asume las obligaciones y responsabilidades expresa y taxativamente señaladas en el mismo.

SEXTA: PUBLICIDAD.- El FIDEICOMITENTE se obliga expresa, incondicional e irrevocablemente a no difundir programas publicitarios en los cuales se vincule a la FIDUCIARIA sin previa autorización de ésta última. En todo caso en las campañas publicitarias relacionadas con la presente fiducia, el FIDEICOMITENTE se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad que sobre programas publicitarios relacionados con negocios fiduciarios ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia, las cuales obligan a la FIDUCIARIA por ser una sociedad de servicios financieros sometida a su control y vigilancia, asumiendo en consecuencia el FIDEICOMITENTE toda responsabilidad que de su inobservancia se derive.

PARÁGRAFO: Para la publicidad exterior visual, entendida como el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales desde las vías de uso o dominio público, el FIDEICOMITENTE no podrá hacer mención de la FIDUCIARIA, ni hacer uso del logo de la misma, en la divulgación y promoción del proyecto por cuanto le fue informado de manera amplia y suficiente que esta última no es responsable del impuesto complementario de avisos y tableros.

SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO.- El FIDEICOMITENTE y los COMPRADORES, en los contratos que suscriban, autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la FIDUCIARIA reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo facultan a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que el FIDEICOMITENTE y los COMPRADORES tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circulables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento. Para todos los efectos de que tratan las Circulares Externas 61 y 81 de 1.996 emitidas por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, o de aquellas que la modifiquen o la adicionen, el FIDEICOMITENTE, y los COMPRADORES se comprometen a

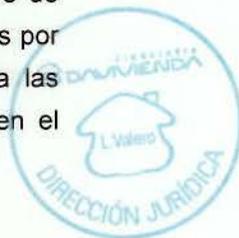


aportar toda la documentación que les sea requerida, lo mismo que a suministrar toda la información que en desarrollo de esas Circulares, la FIDUCIARIA les exija.

OCTAVA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS.- El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad de juramento que los fondos que conforman el FIDEICOMISO, provienen del giro ordinario de los negocios derivados de su objeto social y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a la FIDUCIARIA con respecto a los activos que conforman el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE se obliga irrevocablemente a responder ante las mismas, relevando de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a LA FIDUCIARIA.

NOVENA: CLÁUSULA SARLAFT.- En el evento que, una vez firmado el CONTRATO se evidencie que el FIDEICOMITENTE o los BENEFICIARIOS, según sea el caso, han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el CONTRATO, sin que por ello se genere incumplimiento alguno por parte del mismo, y proceder a su liquidación.

DÉCIMA: CLÁUSULA COMPROMISORIA.- El FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS, convienen que en caso de surgir diferencias entre ellos, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución y terminación del CONTRATO, éstas serán resueltas mediante procedimientos de auto composición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días deberán nombrar un amigable componedor para resolver el conflicto. El amigable componedor deberá pronunciarse sobre el asunto que se somete a su consideración, dentro de los treinta (30) días calendario, siguientes a su nombramiento. El costo del amigable componedor será sufragado por ambas partes. Evacuada la etapa anterior, si alguna de las partes no estuviere de acuerdo con la decisión del amigable componedor, las diferencias que subsistan serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que se regirá por lo dispuesto en la ley, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1) El Tribunal desempeñará sus funciones en Bogotá, D.C. y sesionará en el



Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro que será designado de común acuerdo por las partes. En caso de que una de las partes se muestre renuente al árbitro, o en caso de no existir un acuerdo para tal fin en un lapso de quince (15) días, la Cámara de Comercio de Bogotá designará el árbitro no elegido por las partes. Se entiende que una parte está renuente a designar, cuando hayan transcurrido quince (15) días a partir de la fecha en que la otra parte le haya comunicado el nombre de los árbitros propuestos y ésta no haya contestado. 3) El Tribunal decidirá en derecho. 4) El Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación. 5) Los costos y honorarios serán a cargo de la parte vencida.

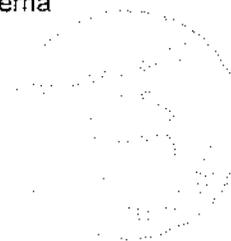
PARÁGRAFO PRIMERO: Si el asunto objeto de controversia fuere de mayor cuantía, se procederá a la designación de tres (3) árbitros.

UNDÉCIMA: LIBRE DISCUSIÓN DEL CONTRATO.- Los signatarios del CONTRATO hacen constar que su contenido fue libremente discutido y aceptado por cada uno de ellos, por lo cual y con respecto al mismo no hay lugar al trámite de aprobación previa contemplado en la Circular Externa No.029 de 2014, de la Superintendencia Financiera de Colombia.

DUODÉCIMA: ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.- Para los fines previstos en las disposiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el FIDEICOMITENTE se obliga a entregar información veraz y verificable, a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. La FIDUCIARIA queda facultada para dar por terminado el contrato en caso de desatención a estos deberes por parte del FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA TERCERA: CONFLICTO DE INTERÉS.- En caso de que la FIDUCIARIA se vea abocada a un conflicto de interés en razón de alguna determinación que deba adoptar en ejecución del CONTRATO, podrá recurrir a otra sociedad fiduciaria seleccionada de común acuerdo con los BENEFICIARIOS para que, evaluado el asunto, conceptúe sobre la forma como esta última procedería en el caso particular. Dicho concepto será de obligatorio cumplimiento para la FIDUCIARIA en tanto no contrarie las disposiciones legales sobre el tema materia de conflicto y sus costos se cargarán como gastos del CONTRATO.

DÉCIMA CUARTA: DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: En caso de presentarse quejas o reclamaciones en desarrollo del presente convenio por parte del FIDEICOMITENTE, éstas podrán ser remitidas directamente a la FIDUCIARIA. No obstante, y dando cumplimiento a las normas de protección al consumidor financiero, la FIDUCIARIA ha nombrado al doctor Carlos Mario Serna





Jaramillo como defensor principal y la doctora Luz Mabel Gutiérrez Peña como defensor suplente, quienes recibirán las quejas y/o reclamaciones, en la Calle 64 Número 3B – 90 Oficina 202, teléfono 6092013 de la ciudad de Bogotá D.C, y en los correos electrónicos: fiduciariadefensordelcliente@davivienda.com, ó defensoria@skol-serna.net.

DÉCIMA QUINTA: NOTIFICACIONES.- Las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

EI FIDEICOMITENTE: Calle 20 No. 16-10, Popayán - Cauca.

LA FIDUCIARIA: Avenida El Dorado No. 68B-85 Piso 2°, Bogotá.

Todo cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Mientras no se comunique una nueva dirección, todas las notificaciones, correspondencia, informes y demás documentación que de acuerdo con el CONTRATO deba enviar una parte a la otra se entenderá válidamente surtida, enviada y recibida, para todos los efectos, en la dirección que en ese momento se tenga registrada

En constancia de lo anteriormente dispuesto, se suscribe el presente contrato, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, el diecisiete (17) de diciembre de 2015.

LA FIDUCIARIA
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

FERNANDO HINESTROSA REY
Presidente

EL FIDEICOMITENTE
PROCAL CONSTRUCTORES S.A.S.

CLAUDIA LORENA RUANO SALAZAR
Representante Legal



PRUEBA 2

**AUXILIAR DE TERCEROS
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT 800182281**

24-06-2022 9:32

TIPO FIDEICOMISO 2 2. FIDUCIA INMOBILIARIA
SUBTIPO FIDEICOMISO: 1 1. ADMINISTRACION Y PAGOS
FIDEICOMISO: 59926 Fideicomiso Centro Comercial Terraplaza

Tipo Período: PERIODICO **Tipo Multilibro:** INTERNO

PARÁMETROS			
Fecha Desde:	2022-05-01	Fecha Hasta:	2022-05-31
Cuenta Desde:		Cuenta Hasta:	
Cliente Desde:	BRENT ROBERTO HARDING	Cliente Hasta:	BRENT ROBERTO HARDING CARVAJAL

Cuenta: 290750000002 - POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

Cliente CC 75088523 BRENT ROBERTO HARDING CARVAJAL

Cuenta	Fecha	Tipo Doc	Num. Doc	Doc. Tercero	Nom. Tercero	Detalle linea	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Nuevo Saldo
290750000002	01/05/2022		0	75088523	BRENT ROBERTO HARDING CARVAJAL		205,500,000.00	0.00	0.00	205,500,000.00
290750000002		TOTAL	CC	75088523	BRENT ROBERTO HARDING CARVAJAL		\$205,500,000.00	\$0.00	\$0.00	\$205,500,000.00
TOTAL CUENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES										\$27,912,261,672.75