

Señor:

**Juzgado Sexto (06) Civil del Circuito de Popayán.**

**E. S. D.**

**Referencia:** Proceso **EJECUTIVO** de **BANCO DAVIVIENDA** contra **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en su calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISO CATALANA** y otros.

**Expediente:** 2023 – 132.

**Asunto:** **Contestación de la demanda.**

**Sonia Patricia Martínez Rueda**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, como apoderada especial de **Fiduciaria Bogotá S.A.** identificada con NIT No. 800.142.383 – 7, como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso Catalana – Fidubogotá S.A., de acuerdo con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, según poder que me fue conferido por su representante legal **Ana Isabel Cuervo Zuluaga**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.295.441, de la manera más respetuosa y dentro del término de ley, comparezco a su Despacho para dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** ejecutiva promovida por **BANCO DAVIVIENDA** contra mi poderdante como demandado dentro del proceso de la referencia, conforme a lo previsto en los artículos 96 y 369 del Código General del Proceso, en los siguientes términos:

## **I. Aclaraciones Previas**

- **Sociedades Fiduciarias**

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

También están facultadas para desarrollar otras actividades como son: prestar servicios de asesoría financiera, representar tenedores de bonos, obrar como agente de transferencia y registro de valores, desempeñarse como síndicos o curadores de bienes, ser depositarios de sumas consignadas en juzgados, emitir bonos por cuenta de patrimonios autónomos constituidos por varias sociedades y

emitir bonos por cuenta de varias empresas y administrar estas emisiones. (Art. 29 E.O.S.F. y Art. 4to L. 795 de 2003).

- **Fiduciaria Bogotá S.A. – FIDUBOGOTÁ S.A.**

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

## II. Con relación a los hechos de la demanda.

**AL HECHO PRIMERO.** - – A la Fiduciaria Bogotá S.A. en nombre propio **NO LE CONSTA LO ALLÍ ENUNCIADO**, comoquiera que **no ha celebrado negocio alguno con la demandante**. Téngase en cuenta que con ocasión al Contrato de Fiducia Mercantil de administración celebrado entre Tridimensional S.A., Juan Manuel Muñoz Rojas y Fiduciaria Bogotá S.A., mi mandante recibió bienes y sumas de dinero a favor del encargo fiduciario del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Catalana, dineros que la Fiduciaria administró en calidad de vocera y administradora de aquel y en las cuentas bancarias establecidas para el desarrollo del fideicomiso, distintas a las de la Fiduciaria.

Ahora bien, en lo que respecta al Fideicomiso Catalana, con ocasión a la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de administración celebrado entre Tridimensional S.A., Juan Manuel Muñoz Rojas y Fiduciaria Bogotá S.A., mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CATALANA – FIDUBOGOTA S.A.**, en desarrollo de su objeto contractual, **ES CIERTO** que fue suscrito el título báculo de la presente ejecución, sin embargo, los conceptos de Capital e intereses que allí se informan, no se encuentran acortes con los abonos que sobre las misma se han realizado, y que procedo a relacionaren la siguiente imagen:

Fecha de Pago	Beneficiario Pago	Concepto	Vir.Bruto	Vir.Netto Girado	Observ.Pago	Forma Pago	Banco Destino	No.Cta.Destino
10/05/2018	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	73.097,98	73.097,98	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO DE OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR NO 07501017000388176 SE AUTORIZA A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A NIT 860.034.313-7, ENTREGAR CHEQUE EN LA CARRERA 13 #26-15 CENTRO CORPORATIVO BANCO DAVIVIENDA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS	51	4,8287E+11
5/03/2020	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	400.000,00	400.000,00	PAGO OBLIGACION 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
4/05/2018	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS	2.220.360,00	2.220.360,00	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - GENERAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECOGER Y CONSIGNAR CHEQUE EN DAVIVIENDA SA 860034313 DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS	51	4,8287E+11

		INTERES ES			NO. 07501017000388176 POR INTERESES ABRIL 2018			
5/03/20 20	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	4.600.000,00	4.600.000,0 0	PAGO OBLIGACION 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/07/20 18	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	7.276.330,00	7.276.330,0 0	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECOGER EL CHEQUE EN LA CRA 13 #26-15 CENTRO CORPORATIVO BANCO DAVIVIENDA Y CONSIGNAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 0750101700038816	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS	51	4,8287E+11
5/06/20 18	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	11.326.915,43	11.326.915, 43	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR- SE AUTORIZA A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR CHEQUE Y CONSIGNAR EN LA CARRERA 13 #26-15 CENTRO CORPORATIVO BANCO DAVIVIENDA NIT 860.034.313-7 DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO 07501017000388176 INTERESES JUNIO 2018	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS	51	4,8287E+11
5/03/20 20	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	12.300.000,00	12.300.000, 00	PAGO OBLIGACION 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
4/09/20 20	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	15.000.000,00	15.000.000, 00	PAGO INTERES CREDITO CONSTRUCTOR NO. 07501017000388176 SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUCMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA SA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
6/11/20 18	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	15.996.592,24	15.996.592, 24	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
8/01/20 19	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	18.715.360,00	18.715.360, 00	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
4/03/20 19	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	22.491.852,22	22.491.852, 22	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
5/04/20 19	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	22.528.362,20	22.528.362, 20	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
6/06/20 19	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	25.977.115,03	25.977.115, 03	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
4/07/20 19	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	29.575.947,82	29.575.947, 82	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
6/05/20 19	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	27.096.872,18	27.096.872, 18	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR DAVIVIENDA SA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A. (NIT. 860.034.313-7) DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION N° 07501017000388176. PAGO DE OBLIGACION MES DE ABRIL DE 2019.	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/08/20 19	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	28.916.562,20	28.916.562, 20	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR - GENERAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/09/20 19	BANCO DAVIVIEND A S A	ACT- COSTOS FINANCI EROS INTERES ES	28.998.732,16	28.998.732, 16	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR - SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A. (NIT. 860.034.313-7) DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION N° 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		

7/10/2019	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	29.043.738,50	29.043.738,50	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR-SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR Y CONSIGNAR EL CHEQUE EN DAVIVIENDA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/11/2019	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	29.085.114,12	29.085.114,12	PAGO OBLIGACION N° 07501017000388176 CREDITO CONSTRUCTOR	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/12/2019	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	29.134.959,03	29.134.959,03	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR N°07501017000388176 DAVIVIENDA SE AUTOTIRZA A LOS FIDUMENSAJEROS PARA ACOGER EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
9/05/2019	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	395.369,77	395.369,77	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR DAVIVIENDA SA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A. (NIT. 860.034.313-7) DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION N° 07501017000388176. PAGO DE OBLIGACION MES DE ABRIL DE 2019.	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
6/08/2018	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	13.116.583,11	13.116.583,11	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR DAVIVIENDA SA - AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A. (NIT. 860.034.313-7) DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION N° 07501017000388176 PAGO DE OBLIGACION MES DE AGOSTO DE 2018.	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/09/2018	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	13.222.422,17	13.222.422,17	ANTICIPO DE OBRA PAGO CREDITO CONSTRUCTOR - SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR Y CONSIGNAR EL CHEQUE EN DAVIVIENDA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176 INTERESES SEPT 2018	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/10/2018	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	16.394.172,24	16.394.172,24	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - GENERAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA SA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
6/12/2018	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	17.039.962,23	17.039.962,23	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO DE OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR Y ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176 EN DAVIVIENDA SA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/02/2020	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	19.889.830,00	19.889.830,00	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR NO. 07501017000388176 SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA SA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/02/2019	BANCO DAVIVIENDA S.A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	22.667.082,27	22.667.082,27	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		

**AL HECHO SEGUNDO.** - – A la Fiduciaria Bogotá S.A. en nombre propio **NO LE CONSTA LO ALLÍ ENUNCIADO**, comoquiera que **no ha celebrado negocio alguno con la demandante**. Téngase en cuenta que con ocasión al Contrato de Fiducia Mercantil de administración celebrado entre Tridimensional S.A., Juan Manuel Muñoz Rojas y Fiduciaria Bogotá S.A., mi mandante recibió bienes y sumas de dinero a favor del encargo fiduciario del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Catalana; dineros que la Fiduciaria administró en calidad de vocera y administradora de aquel y en las cuentas bancarias establecidas para el desarrollo del fideicomiso, distintas a las de la Fiduciaria.

Ahora bien, en lo que respecta al Fideicomiso Catalana, **ES CIERTO**.

**AL HECHO TERCERO. - – NO SE TRATA DE UN HECHO, EN TANTO EL EXTREMO ACTIVO ESTÁ HACIENDO REFERENCIA A LA LITERALIDAD DEL TÍTULO BÁCULO DE LA PRESENTE EJECUCIÓN.**

**AL HECHO CUARTO. - –** A la Fiduciaria Bogotá S.A. en nombre propio **NO LE CONSTA LO ALLÍ ENUNCIADO**, comoquiera que **no ha celebrado negocio alguno con la demandante**. Téngase en cuenta que con ocasión al Contrato de Fiducia Mercantil de administración celebrado entre Tridimensionar S.A., Juan Manuel Muñoz Rojas y Fiduciaria Bogotá S.A., mi mandante recibió bienes y sumas de dinero a favor del encargo fiduciario del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Catalana; dineros que la Fiduciaria administró en calidad de vocera y administradora de aquel y en las cuentas bancarias establecidas para el desarrollo del fideicomiso, distintas a las de la Fiduciaria.

Ahora bien, en lo que respecta al Fideicomiso Catalana, con ocasión a la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de administración celebrado entre Tridimensionar S.A., Juan Manuel Muñoz Rojas y Fiduciaria Bogotá S.A., mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CATALANA – FIDUBOGOTA S.A.**, en desarrollo de su objeto contractual, **ES CIERTO** que se constituyó Hipotecaria Abierta sin límite de cuantía en favor de la ejecutante.

**AL HECHO QUINTO. - – NO SE TRATA DE UN HECHO, EN TANTO HACE REFERENCIA A LAS CARACTERÍSTICAS DEL TÍTULO BÁCULO DE LA PRESENTE EJECUCIÓN.**

**AL HECHO SEXTO. - – NO SE TRATA DE UN HECHO, EN TANTO HACE REFERENCIA A LAS CARACTERÍSTICAS DEL TÍTULO BÁCULO DE LA PRESENTE EJECUCIÓN.**

**AL HECHO SÉPTIMO. - –** A la Fiduciaria Bogotá S.A. en nombre propio **NO LE CONSTA LO ALLÍ ENUNCIADO**, comoquiera que **no ha celebrado negocio alguno con la ejecutante**. Téngase en cuenta que con ocasión al Contrato de Fiducia Mercantil de administración celebrado entre Tridimensionar S.A., Juan Manuel Muñoz Rojas y Fiduciaria Bogotá S.A., mi mandante recibió bienes y sumas de dinero a favor del encargo fiduciario del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Catalana; dineros que la Fiduciaria administró en calidad de vocera y administradora de aquel y en las cuentas bancarias establecidas para el desarrollo del fideicomiso, distintas a las de la Fiduciaria.

Ahora bien, en lo que respecta al Fideicomiso Catalana, **ME ATENGO A LAS DOCUMENTALES QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE.**

### **III. En cuanto a las pretensiones efectuadas en la demanda.**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por el extremo demandante comoquiera que, conforme se enunciará y acreditará en las excepciones de mérito, los conceptos consignados en el título báculo de la presente ejecución no se encuentran acordes con aquellos que se encuentran insolutos a la fecha, por tanto deviene en improcedente el cobro elevado mediante el presente.

IV. **En contra de las pretensiones formuladas, presento las siguientes excepciones de fondo o mérito (Art. 442 del C.G. del P.).**

**Primera. – El patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Catalana – Fidubogota S.A. ha realizado abonos a la obligación objeto del cobro ejecutivo.**

Previo a adentrarnos en el estudio de la excepción propuesta, es importante distinguir dos aspectos relevantes para efectos del presente caso:

- La figura de la sociedad fiduciaria cuando ésta actúa en nombre propio como sociedad de servicios financieros (en este caso, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**)
- La figura de la sociedad fiduciaria cuando esta actúa como vocera y administradora de un Patrimonio Autónomo o Fideicomiso (en este caso, **FIDEICOMISO CATALANA**)

Acercas del particular, el artículo 1233 del Código de Comercio indica que los activos del Patrimonio Autónomo o Fideicomiso deben mantenerse separados de los activos de la sociedad fiduciaria, comoquiera que son entes jurídicos distintos, como sigue:

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

Respecto de la norma en cita, el Departamento Administrativo de la Función Pública, entre otros, han señalado lo siguiente:

*“**De la norma transcrita resulta claro que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas como tampoco naturales, como ya se expuso son negocios fiduciarios conformados por bienes para cumplir un fin.** El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia<sup>1</sup>. (Subrayas y negrilla fuera de texto original)*

En ese sentido, los bienes de un Patrimonio Autónomo no pueden confundirse con los bienes de la sociedad fiduciaria. Es decir, la vocería y administración de los bienes del Patrimonio Autónomo es ejercida por la sociedad fiduciaria, más no convierte a la sociedad fiduciaria en la titular de los bienes sobre los que ejerce dicha vocería y administración. Veamos:

---

<sup>1</sup> Concepto 345671 de 2021 Departamento Administrativo de la Función Pública.

*“Por definición expresa de la citada norma el negocio fiduciario en comento supone una transferencia de bienes por parte de un constituyente para que con ellos se cumpla una finalidad.*

*Ese conjunto de bienes transferidos a una fiduciaria es lo que conforma o se denomina patrimonio autónomo. Dichos bienes salen real y jurídicamente del patrimonio del fideicomitente (titular del dominio) y están afectos al cumplimiento de las finalidades señaladas en el acto constitutivo. (Artículos [1226](#) a [1244](#) del C. Co).*

*Los bienes recibidos en fideicomiso, **es decir, que conforman el patrimonio autónomo no pueden confundirse con los bienes del fiduciario, luego deben estar separados de los que integran los activos de la fiduciaria, son excluidos de la garantía general de los acreedores del fiduciario y fideicomitente y garantizan las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo en el logro de la finalidad de la fiducia**”<sup>2</sup> (Énfasis añadido).*

Respecto de la diferenciación entre estos dos entes jurídicos, es decir la sociedad fiduciaria y el patrimonio autónomo, la Superintendencia Financiera ha indicado lo siguiente:

*“En este sentido, al momento de establecer un contrato de fiducia mercantil, se evidencian tres tipos diferentes de patrimonios:*

- 1.- El propio personal del Fiduciante (El cliente en el contrato: quien entrega parte de su patrimonio en administración)*
- 2.- El patrimonio de la empresa Fiduciaria (El vendedor en el contrato: la empresa administradora)*
- 3.- El patrimonio autónomo (la parte del patrimonio del fiduciante que fue entregado a la empresa fiduciaria para que sea administrado)”<sup>3</sup>.*

Esto quiere significar que cuando se habla de contrato de fiducia mercantil, existe un contrato con base en el cual se encomienda la administración de unos negocios, de unos bienes. Ese contrato que nace, simultáneamente crea un nuevo sujeto susceptible de adquirir derechos y obligaciones, como lo es **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO**. En ese sentido, a pesar que una sociedad fiduciaria sea la que ejerza la representación de ese nuevo sujeto (PATRIMONIO AUTÓNOMO), no quiere decir que los bienes del patrimonio autónomo, entren en el patrimonio de la sociedad fiduciaria, por el contrario, hace que exista una pluralidad de patrimonios que no se pueden confundir, por lo cual resulta importante distinguirlos para que, a partir de allí, se pueda identificar los sujetos que ostentan los derechos y obligaciones sobre cada uno de estos patrimonios.

---

<sup>2</sup> Concepto 060361 de 2021 Departamento Administrativo de la Función Pública.

<sup>3</sup> Concepto 2013010362-001 del 18 de marzo de 2013 de la Superintendencia Financiera.

En conclusión, cuando se suscribe un contrato de fiducia mercantil, nace un nuevo ente que tiene la facultad de ejercer derechos y asumir obligaciones, al cual la ley denomina **PATRIMONIO AUTONOMO**, siendo un sujeto totalmente independiente a las partes del contrato, es decir, al fiduciante y a la sociedad fiduciaria. De allí que cuando exista algún proceso judicial que tenga relación con los activos o pasivos de un **PATRIMONIO AUTONOMO**, el sujeto que deba comparecer sea precisamente **EL PATRIMONIO AUTONOMO**.

Luego entonces, a pesar de que **FIDUCIARIA BOGOTA** sea quien ejerce la representación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, estos dos son sujetos distintos a la luz de la diferenciación que realiza la ley en el artículo 53 del código general del proceso, pues al reconocer que los patrimonios autónomos son parte en un proceso, inevitablemente es necesario vincularlos formalmente para que se integre el contradictorio en debida forma para garantizar el debido proceso.

Precisado lo anterior, con ocasión a la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de administración No. 21 - 73914 celebrado entre Tridimensional S.A., Juan Manuel Muñoz Rojas y Fiduciaria Bogotá S.A., mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CATALANA – FIDUBOGOTA S.A.**, que, tiene por objeto:

**3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CATALANA-FIDUBOGOTA S.A.** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las Unidades Inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIO(S)** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Modificado posteriormente a través del Otrosí No. 3, quedando en los siguientes términos:

"3.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO CATALANA-FIDUBOGOTÁ S.A. afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

(...)

B. Poseer, tener y administrar de manera independiente para cada Etapa, esto es para Etapa UNO (1) TORRE A, Etapa UNO (1) CASAS, Etapa DOS (2) CASAS, Etapa TRES (3) CASAS y Etapa CUATRO (4), en cuentas bancarias o encargos fiduciarios independientes para cada etapa, los recursos dinerarios que reciba:

- a) De los compradores por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las Unidades Inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- b) De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO

- c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- d) De los que a título de aportes hagan LOS FIDEICOMITENTES.

(...)

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR. En el evento de no existir recursos en el FIDEICOMISO, TRIDIMENSIONAR S.A. queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este CONTRATO DE FIDUCIA.

De conformidad a la carta de aprobación del crédito constructor del catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) para la financiación de la Etapa UNO (1) CASAS, compuesta por veintidós (22) casas, se deja constancia mediante el presente documento que los recursos de terceros que se vinculen a la Etapa UNO (1) CASAS, solo serán destinados para el pago de la obligación con el FINANCIADOR de dicha etapa (Etapa UNO (1) CASAS) y con posterioridad a que con dichos recursos se atienda el pago del crédito de la Etapa UNO (1) CASAS, los recursos restantes de la Etapa UNO (1) CASAS serán destinados al pago del crédito L.P. de reperfilamiento de la ETAPA UNO (1) TORRE A (APARTAMENTOS). Por lo anterior, si llegasen a ingresar recursos de las demás Etapas, esto es de la Etapa DOS (2) CASAS, Etapa TRES (3) CASAS y Etapa CUATRO (4) CASAS, dichos recursos no serán utilizados para el pago de la deuda del crédito constructor para la financiación de la Etapa UNO (1) CASAS. Así las cosas, en la medida que se vaya aprobando crédito constructor para las demás etapas (Etapa DOS (2) CASAS, Etapa TRES (3) CASAS y Etapa CUATRO (4) CASAS), los recursos de cada etapa respectivamente, serán utilizados exclusivamente para el pago de los créditos correspondientes a dichas etapas."

En cumplimiento a lo indicado, **Fiduciaria Bogotá S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso Catalana – Fidubogotá S.A., suscribió el título báculo de la presente ejecución, sin embargo, de su revisión es posible evidenciar que los conceptos de Capital e intereses que allí se informan, no se encuentran acortes con los abonos realizados al crédito constructor del **Proyecto 2 – 1 - 73914 CATALANA** que sobre las misma se han realizado, y que procedo a relacionar en la siguiente imagen:

Fecha de Pago	Beneficiario Pago	Concepto	Vlr.Bruto	Vlr.Netto Girado	Observ.Pago	Forma Pago	Banco Destino	No.Cta.Destino
10/05/2018	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS	73.097,98	73.097,98	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO DE OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR NO 07501017000388176 SE AUTORIZA A LOS FIDUMENSAJEROS PARA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS	51	4,8287E+11

		INTERESES			RECLAMAR CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A NIT 860.034.313-7, ENTREGAR CHEQUE EN LA CARRERA 13 #26-15 CENTRO CORPORATIVO BANCO DAVIVIENDA			
5/03/2020	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	400.000,00	400.000,00	PAGO OBLIGACION 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
4/05/2018	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	2.220.360,00	2.220.360,00	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - GENERAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECOGER Y CONSIGNAR CHEQUE EN DAVIVIENDA SA 860034313 DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176 POR INTERESES ABRIL 2018	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS	51	4,8287E+11
5/03/2020	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	4.600.000,00	4.600.000,00	PAGO OBLIGACION 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/07/2018	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	7.276.330,00	7.276.330,00	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECOGER EL CHEQUE EN LA CRA 13 #26-15 CENTRO CORPORATIVO BANCO DAVIVIENDA Y CONSIGNAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS	51	4,8287E+11
5/06/2018	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	11.326.915,43	11.326.915,43	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR- SE AUTORIZA A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR CHEQUE Y CONSIGNAR EN LA CARRERA 13 #26-15 CENTRO CORPORATIVO BANCO DAVIVIENDA NIT 860.034.313-7 DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO 07501017000388176 INTERESES JUNIO 2018	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS	51	4,8287E+11
5/03/2020	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	12.300.000,00	12.300.000,00	PAGO OBLIGACION 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11

4/09/2020	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	15.000.000,00	15.000.000,00	PAGO INTERES CREDITO CONSTRUCTOR NO. 07501017000388176 SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUCMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA SA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
6/11/2018	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	15.996.592,24	15.996.592,24	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
8/01/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	18.715.360,00	18.715.360,00	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
4/03/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	22.491.852,22	22.491.852,22	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
5/04/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	22.528.362,20	22.528.362,20	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
6/06/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	25.977.115,03	25.977.115,03	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
4/07/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	29.575.947,82	29.575.947,82	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	13 - PAGO CREDITO U OBLIGACION	51	4,8287E+11
6/05/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	27.096.872,18	27.096.872,18	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR DAVIVIENDA SA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A. (NIT. 860.034.313-7) DIRECTAMENTE A LA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		

					OBLIGACION N° 07501017000388176. PAGO DE OBLIGACION MES DE ABRIL DE 2019.			
5/08/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	28.916.562,20	28.916.562,20	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR - GENERAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/09/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	28.998.732,16	28.998.732,16	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR - SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A. (NIT. 860.034.313-7) DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION N° 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
7/10/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	29.043.738,50	29.043.738,50	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR- SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR Y CONSIGNAR EL CHEQUE EN DAVIVIENDA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/11/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	29.085.114,12	29.085.114,12	PAGO OBLIGACIÓN N° 07501017000388176 CREDITO CONSTRUCTOR	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/12/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	29.134.959,03	29.134.959,03	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR N°07501017000388176 DAVIVIENDA SE AUTOTIRZA A LOS FIDUMENSAJEROS PAR ARECOGER EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
9/05/2019	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	395.369,77	395.369,77	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR DAVIVIENDA SA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A. (NIT. 860.034.313-7) DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION N° 07501017000388176. PAGO DE OBLIGACION MES DE ABRIL DE 2019.	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
6/08/2018	BANCO DAVIVIENDA S A	ACT-COSTOS FINANCIEROS INTERESES	13.116.583,11	13.116.583,11	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR DAVIVIENDA SA - AUTORIZAR A	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		

		NCIE ROS INTER ESES			LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA S.A. (NIT. 860.034.313-7) DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION N° 07501017000388176 PAGO DE OBLIGACION MES DE AGOSTO DE 2018.			
5/09/ 2018	BANCO DAVIVIE NDA S A	ACT- COST OS FINA NCIE ROS INTER ESES	13.222.422 ,17	13.222. 422,17	ANTICIPO DE OBRA PAGO CREDITO CONSTRUCTOR - SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR Y CONSIGNAR EL CHEQUE EN DAVIVIENDA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176 INTERESES SEPT 2018	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/10/ 2018	BANCO DAVIVIE NDA S A	ACT- COST OS FINA NCIE ROS INTER ESES	16.394.172 ,24	16.394. 172,24	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - GENERAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA SA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
6/12/ 2018	BANCO DAVIVIE NDA S A	ACT- COST OS FINA NCIE ROS INTER ESES	17.039.962 ,23	17.039. 962,23	SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA PARA PAGO DE OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR Y ABONAR DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176 EN DAVIVIENDA SA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/02/ 2020	BANCO DAVIVIE NDA S A	ACT- COST OS FINA NCIE ROS INTER ESES	19.889.830 ,00	19.889. 830,00	PAGO CREDITO CONSTRUCTOR NO. 07501017000388176 SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUCMENSAJEROS PARA RECLAMAR EL CHEQUE Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA SA	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		
5/02/ 2019	BANCO DAVIVIE NDA S A	ACT- COST OS FINA NCIE ROS INTER ESES	22.667.082 ,27	22.667. 082,27	PAGO OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR - SOLICITAR CHEQUE DE GERENCIA Y AUTORIZAR A LOS FIDUMENSAJEROS PARA RECLAMAR Y CONSIGNAR EN DAVIVIENDA DIRECTAMENTE A LA OBLIGACION NO. 07501017000388176	5 - CHEQUE DE GERENCIA - FIDUMENSAJEROS		

Pues bien, es claro para este sujeto procesal que la existencia de una obligación obrante en título ejecutivo, para el caso, pagaré, requiere a los deudores para efectos de dar cumplimiento inmediato a las acreencias por ellos adeudadas, sin embargo, los valores que son perseguidos por la ejecutada deben estar acordes con la realidad del crédito en litigio; es allí precisamente, donde el Juez de la

ejecución debe velar por la protección del principio de igualdad real existente entre los sujetos procesales requiriendo a la ejecutada para efectos de allegar la documental necesaria a efectos de acreditar la aplicación de los abonos percibidos y ya anunciados.

De conformidad con los argumentos expuestos, solicito comedidamente se declare próspera la excepción planteada.

**Segunda. – La garantía hipotecaria constituida mediante la Escritura No. 4995 de 23 de diciembre de 2021 está limitada a garantizar las obligaciones del Proyecto Inmobiliario Catalana Unidad Residencial Etapa 1 Fase 2.**

Con ocasión a la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de administración No. 21 - 73914 celebrado entre Tridimensional S.A., Juan Manuel Muñoz Rojas y Fiduciaria Bogotá S.A., mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CATALANA – FIDUBOGOTA S.A.**, que, tiene por objeto:

**3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CATALANA-FIDUBOGOTA S.A.** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las Unidades Inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIO(S)** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Modificado posteriormente a través del Otrosí No. 3, quedando en los siguientes términos:

"3.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO CATALANA-FIDUBOGOTÁ S.A. afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

(...)

B. Poseer, tener y administrar de manera independiente para cada Etapa, esto es para Etapa UNO (1) TORRE A, Etapa UNO (1) CASAS, Etapa DOS (2) CASAS, Etapa TRES (3) CASAS y Etapa CUATRO (4), en cuentas bancarias o encargos fiduciarios independientes para cada etapa, los recursos dinerarios que reciba:

- a) De los compradores por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las Unidades Inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- b) De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO

- c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

- d) De los que a título de aportes hagan LOS FIDEICOMITENTES.

(...)

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR. En el evento de no existir recursos en el FIDEICOMISO, TRIDIMENSIONAR S.A. queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este CONTRATO DE FIDUCIA.

De conformidad a la carta de aprobación del crédito constructor del catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) para la financiación de la Etapa UNO (1) CASAS, compuesta por veintidós (22) casas, se deja constancia mediante el presente documento que los recursos de terceros que se vinculen a la Etapa UNO (1) CASAS, solo serán destinados para el pago de la obligación con el FINANCIADOR de dicha etapa (Etapa UNO (1) CASAS) y con posterioridad a que con dichos recursos se atienda el pago del crédito de la Etapa UNO (1) CASAS, los recursos restantes de la Etapa UNO (1) CASAS serán destinados al pago del crédito L.P. de reperfilamiento de la ETAPA UNO (1) TORRE A (APARTAMENTOS). Por lo anterior, si llegasen a ingresar recursos de las demás Etapas, esto es de la Etapa DOS (2) CASAS, Etapa TRES (3) CASAS y Etapa CUATRO (4) CASAS, dichos recursos no serán utilizados para el pago de la deuda del crédito constructor para la financiación de la Etapa UNO (1) CASAS. Así las cosas, en la medida que se vaya aprobando crédito constructor para las demás etapas (Etapa DOS (2) CASAS, Etapa TRES (3) CASAS y Etapa CUATRO (4) CASAS), los recursos de cada etapa respectivamente, serán utilizados exclusivamente para el pago de los créditos correspondientes a dichas etapas."

Con posterioridad, y mediante escritura Pública No. 4995 de 23 de diciembre de 2021, en favor de la ejecutante, mi prohijada constituyó gravamen hipotecario con las siguientes observaciones:

**TERCERO.- HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA.-** Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida por el presente instrumento público es de naturaleza abierta y sin límite de cuantía, garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que tenga en la actualidad o adquiera en el futuro (EL) (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) a favor de DAVIVIENDA cualquiera sea su causa o naturaleza, única y exclusivamente para Proyecto Inmobiliario Catalana Unidad Residencial Etapa 1 Fase 2, Proyecto que se desarrolla por cuenta de la sociedad TRIDIMENSIONAR S.A. en conjunto con JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS y que consten en pagarés u otros títulos valores, o

De una lectura detallada se puede advertir que, el gravamen hipotecario constituido sobre los inmuebles identificados con folio de matriculo No. 120 – 244765 y 120 – 244766 figura con la limitante de garantizar todas aquellas obligaciones que se desprenden del **Proyecto Inmobiliario Catalana Unidad Residencial Etapa 1 Fase 2, Proyecto**; bajo ese escenario, resulta improcedente que el extremo activo pretenda la ejecución del Pagaré No. 88601, y, en consecuencia, la efectividad de la garantía citada en precedencia, **habida cuenta que del título báculo de la presente ejecución no se advierte qué porcentaje hace parte de las acreencias adeudadas por el mentado proyecto** afectando la claridad del título que aquí se persigue.

De conformidad con lo indicado, solicitamos comedidamente al despacho se abstenga de efectivizar la garantía hipotecaria constituida mediante Escritura Pública No. 4995 de 23 de diciembre de 2021 y, en consecuencia, haga un estudio detallado sobre las características propias de los títulos ejecutivos consagrados en el artículo 422 de la norma del ramo para el caso en concreto con el fin de evitar futuras nulidades procesales.

De conformidad con los argumentos expuestos, solicito comedidamente se declare próspera la excepción planteada.

#### **V. Fundamentos de derecho.**

Sustento lo consignado en cada una de las normas del código civil, estatuto mercantil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que fueron enunciadas en los pronunciamientos de los hechos de la demanda, y en el acápite de las excepciones de mérito instauradas, además, de lo previsto en el artículo 96 del C.G.P., y demás normas concordantes.

#### **VI. Pruebas**

Solicito, respetuosamente al Despacho, se tenga como pruebas:

- **Documentales (AGRADEZCO RELACIONARLAS)**

(...)

Para todos los efectos, se tiene que los documentos aportados en copia simple tienen el mismo valor probatorio de los originales, conforme a lo previsto en el artículo 246 del Código General del Proceso.

#### **VII. Anexos**

Me permito aportar los siguientes:

1. Certificado de existencia y representación legal de la Fiduciaria Bogotá S.A. expedido por la Superintendencia Financiera.

2. Cámara de Comercio de la Fiduciaria Bogotá S.A.
3. Poder debidamente conferido por **ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA**, representante legal de la Fiduciaria Bogotá S.A. el cual fue enviado en mensaje de datos desde la dirección electrónica [notificacionesjudiciales@fidubogota.com](mailto:notificacionesjudiciales@fidubogota.com) a la dirección del juzgado.
4. Los documentos reseñados en el acápite de pruebas documentales.

#### VIII. Notificaciones

- A mi representada Fiduciaria Bogotá S.A., por intermedio de su representante legal judicial, **ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA** a la dirección Cl 67 No 7 - 37 P 3 en Bogotá, Colombia. Correo electrónico [notificacionesjudiciales@fidubogota.com](mailto:notificacionesjudiciales@fidubogota.com)
- A la suscrita en la Secretaria del Juzgado o en mi oficina localizada en la calle 72 No. 9- 55, Of.1002, de la ciudad de Bogotá. Teléfono 2128277. Dirección electrónica [juridico1@smrabogados.com](mailto:juridico1@smrabogados.com) y [notificacionessmr@gmail.com](mailto:notificacionessmr@gmail.com) debidamente inscritas en el Registro Nacional de Abogados.

#### IX. Autorizaciones Especiales

Manifiesto al despacho que las siguientes personas están autorizadas para vigilar el expediente, retirar oficios, citatorios, avisos, despachos comisorios, desgloses y demandas: **SMR ABOGADOS S.A.S.** NIT. No. 900.785.869 - 6 Calle 72 No. 9 - 55 of 1002 PBX: 2128277 Bogotá, D. C. Email: [juridico1@smrabogados.com](mailto:juridico1@smrabogados.com)

- Rony Alexander García Patiño, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No.10.23.933.483 de Bogotá y T.P. 336.778 del C.S. de la J
- **Idi Jhoan Silva Fontalvo**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No.12.635.956 y T.P. 152.850 del C.S. de la J.

Del señor juez,



**Sonia Patricia Martínez Rueda**  
C.C. No. 51.837.703 de Bogotá  
T.P. No. 51.993 de C.S.J.

Entre los suscritos a saber: Por una parte (i) **DIANA LORENA VERGARA COLORADO**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 66996337, debidamente autorizado para suscribir el presente documento mediante Acta No. 25 de Junta Directiva, de fecha 22 de Septiembre de 2017, quien actúa en calidad de Representante Legal de **TRIDIMENSIONAR S.A.**, sociedad legalmente constituida por escritura Nro. 3274 del 17 de noviembre de 2006 notaria segunda de Armenia, inscrita en la cámara de comercio el 05 de febrero de 2007 bajo el Nro. 1226 del libro IX, sociedad identificada con NIT. No. 900.120.492-1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1); (ii) **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.721.259, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, en nombre y representación propia; quienes en adelante y para efectos de este Contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**; y de otra parte, (iii) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se anexa al presente contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

### CONSIDERACIONES:

**PRIMERA:** Que **TRIDIMENSIONAR S.A.** es una empresa especializada en construcción, desarrollo, constitución, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, la cual se encuentra interesada en desarrollar conjunto con **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS** el Proyecto denominado **CATALANA**, el cual se encuentra compuesto por ciento ochenta (180) apartamentos, distribuidos en tres etapas, de la siguiente manera:

- Etapa I: Sesenta (60) apartamentos
- Etapa II: Sesenta (60) apartamentos
- Etapa III: Sesenta (60) apartamentos

**SEGUNDA:** Que el **PROYECTO CATALANA**, será desarrollado sobre inmueble identificado con Folio de Matrícula número 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, el cual será transferido por el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**; el cincuenta por ciento (50%) lo transferirá en nombre y por cuenta

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Propia y el cincuenta por ciento (50%) restante lo transferirá por cuenta y en nombre de la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**

**TERCERA:** Que **TRIDIMENSIONAR S.A.**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la comercialización y construcción del Proyecto de Construcción denominado en adelante **CATALANA**.

**CUARTA:** Que para efectos del presente Contrato, el desarrollo de la construcción del **CATALANA** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, será única y exclusivamente responsabilidad de **TRIDIMENSIONAR S.A.**, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA** ni del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Esta declaración deberá constar expresamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en los documentos de separación de unidades inmobiliarias (preventas, órdenes de separación, etc.), Contratos de Promesa de Compraventa y Escrituras Públicas de Compraventa de las unidades inmobiliarias.

**QUINTA:** Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION**, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

## **PRIMERA. DEFINICIONES.**

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

**1. LOS FIDEICOMITENTES.** Es la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.** y el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, cuyas identificaciones se realizaron al inicio del presente documento.

**1.1. FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Son el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS** y la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, en común y proindiviso, es decir cada uno será aportante respecto del cincuenta por ciento (50%) de la totalidad del inmueble.

**1.2. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.** y quien por su cuenta y riesgo será responsable de la promoción, la construcción y la comercialización del **PROYECTO**, haciendo uso de los recursos que para la ejecución del mismo destine el **PATRIMONIO AUTONOMO**.

**PARÁGRAFO.** El valor de los aportes en el fideicomiso se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación de los **FIDEICOMITENTES** en el Patrimonio Autónomo. En consecuencia, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

**2. LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, persona jurídica, que administra en calidad de **FIDUCIARIO** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.



**3. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO CATALANA- FIDUBOGOTA S.A.** conformado por: (i) El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, que será transferido por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato. (ii) Los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en desarrollo del presente Contrato, y en general todos los recursos que aporten **LOS FIDEICOMITENTES**.

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

**5. PROYECTO.** Es el conjunto de bienes compuesto por el **INMUEBLE** que se transferirá por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato y las edificaciones que se levanten sobre el mismo. Este conjunto de bienes a desarrollar en Popayán, forman parte del activo afecto al patrimonio autónomo. El **CATALANA**, está compuesto por ciento ochenta (180) apartamentos, distribuidos en tres etapas, de la siguiente manera:

- Etapa I: Sesenta (60) apartamentos
- Etapa II: Sesenta (60) apartamentos
- Etapa III: Sesenta (60) apartamentos

**6. TRADENTE:** Se denominará así en el presente contrato al señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, quien en esta calidad transferirá el cincuenta por ciento (50%) de la propiedad del **INMUEBLE** por cuenta y en nombre de la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.** y el cincuenta por ciento (50%) restante por cuenta y en nombre propio al presente Patrimonio Autónomo a título de Fiducia Mercantil, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato.

**7. INMUEBLE:** Se denominará así, al inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**.

**8. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán prometidas en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.

**9. EL FINANCIADOR O ACREEDOR GARANTIZADO.** Será denominado así a la entidad que facilitará a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE** actuará como obligado solidario y avalista del mismo.

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA

*[Handwritten signatures and initials]*



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

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

**11. LA FINANCIACION HIPOTECARIA.** La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato.

**12. BENEFICIARIO.** Son **LOS FIDEICOMITENTES** o quién represente sus derechos o a quién se le hubieren cedido todos los beneficios del presente Contrato.

**13. FUERZA MAYOR.** Causas que pueden impedir el desempeño de las obligaciones de una de las partes. Incluye, pero sin limitarse a: acciones y/o investigaciones gubernamentales, guerra o situaciones bélicas, acciones y amenazas terroristas, huelgas, bloqueos y otros conflictos laborales, fuego, explosiones, desastres naturales, averías mecánicas y condiciones de clima extremo, y, en general, por cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase, con causa justificada, o impida la correcta ejecución del objeto del contrato.

## SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES.

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

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

**2.3. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA.** **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita

Fiduciaria Bogotá   
VICERRESIDENCIA  
JURÍDICA



y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

**2.4. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES** (i) Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

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

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

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

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

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



Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA

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

**2.10. CAMBIOS FUNDAMENTALES. LOS FIDEICOMITENTES** podrán celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación), siempre que no impliquen su extinción o que, cuando lo hagan, contemplen la subrogación de derechos y obligaciones contenidas en el presente Fideicomiso.

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

**2.12.** Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica llegue a ostentar la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

## TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

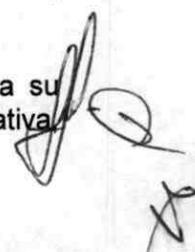
**3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CATALANA-FIDUBOGOTA S.A.** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las Unidades Inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIO(S)** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

**PARAGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



técnica y financiera en los inmuebles fideicomitidos el **PROYECTO** denominado **CATALANA**.

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

**PARAGRAFO CUARTO.** Mediante razón motivada, **LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

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

**PARAGRAFO SEXTO.** **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

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

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

## 4.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

4.2.1. **LOS FIDEICOMITENTES** transfieren conjuntamente a **LA FIDUCIARIA**, a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a la firma del presente Contrato, la suma de UN MILLÓN DE



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00M/CTE)** para la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**4.2.2. JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **TRADENTE** transferirá el cincuenta por ciento (50%) de la propiedad del **INMUEBLE** por cuenta y en nombre de la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.** y en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** transferirá el cincuenta por ciento (50%) restante por cuenta y en nombre propio al presente Patrimonio Autónomo a título de Fiducia Mercantil, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO. VALOR DEL INMUEBLE.** el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, se aporta al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por un valor de **MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.947'710.000,00 M/CTE)**.

**4.2.3. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** declaran que el bien inmueble transferido se encuentra libre de limitaciones al dominio; y se comprometen en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el contrato de fiducia que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el patrimonio autónomo transfiera bienes en cumplimiento del presente contrato; saneamiento éste que constará en las promesas de venta que suscribirá el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los contratos de compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien comparecerá directamente y por cuenta y en nombre de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** en virtud del poder que se entiende otorgado con la firma del presente contrato, con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo acordado en el presente contrato. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** responderán por el saneamiento y por vicios de evicción del lote de mayor extensión y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá por los vicios redhibitorios respecto de la construcción del **PROYECTO**.

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

**4.2.5. COMODATO. LA FIDUCIARIA**, mediante instrucción de los **FIDEICOMITENTES** que se entiende otorgada con la firma del presente documento, entrega con la firma del presente Contrato al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en comodato a título precario el inmueble fideicomitado. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitado.

**PARAGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

**PARAGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.** Se prohíbe expresamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ceder el contrato de comodato.

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

#### **4.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

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

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

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

#### **4.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

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

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

#### **4.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.**

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



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

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

**4.5.2.** Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

**4.5.3.** Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

**4.6. PRELACIÓN DE PAGOS.** Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, LA **FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

**4.6.1. COMISIONES** de LA **FIDUCIARIA**.

**4.6.2.** Obligaciones a favor del **FINANCIADOR** o **ACREEDOR GARANTIZADO**.

**4.6.3.** Desistimiento de ventas a los **COMPRADORES**.

**4.6.4.** Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.

**4.6.5.** Restitución de recursos por los aportes a favor de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**.

**4.6.6. BENEFICIOS** y **UTILIDADES** del **PROYECTO** para **LOS FIDEICOMITENTES**.

**4.7. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.**

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

**4.7.2. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** La restitución del aporte efectuado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** corresponden a la suma por la cual se efectuó la transferencia del **INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud de 

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** de conformidad con la instrucción en tal sentido impartida por los mismos, la cual en todo caso se hará en común y proindiviso, siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**4.7.3. UTILIDADES.** LA **FIDUCIARIA** entregará a **LOS FIDEICOMITENTES** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**, de la siguiente manera:

- **TRIDIMENSIONAR S.A.** (50%)
- **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS** (50%)

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

**5.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.**

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

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

**5.1.3. LOS FIDEICOMITENTES** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

**5.1.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

**5.1.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

**5.1.6. LOS FIDEICOMITENTES**, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

**5.1.7. LOS FIDEICOMITENTES** autorizan que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDEICOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.



**5.1.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del **FINANCIADOR**, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.

**5.1.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por **EL FIDEICOMITENTE**. Así mismo debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA** el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.

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

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

## **5.2.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR.**

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

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

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

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

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

**5.2.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra.

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

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

**5.2.2.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

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

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

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



ISO 9001



icontec

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

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

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

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

**5.2.2.13. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

**5.2.2.14. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán remitir una relación a la **FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando ésta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y deben contar con la previa aprobación de la **FIDUCIARIA**, e incluir unas cláusulas que indiquen que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente contrato de fiducia, y otra que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y respecto de los vicios por evicción y redhibitorios, respectivamente, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

**5.2.2.15. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en nombre propio y en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** según poder que se entiende otorgado con la firma del presente contrato suscribirá, junto con la **FIDUCIARIA**, las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y aprobados previamente por la **FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** respecto de los vicios por evicción del lote de mayor extensión y a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por los vicios redhibitorios de las unidades resultantes, respectivamente, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



ISO 9001

Icontec



la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

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

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

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

**5.2.2.19. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. Si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

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

**5.2.2.21. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAL S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.

**5.2.2.22. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos.

**5.2.2.23. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.

**5.2.2.24. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se compromete al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.

**5.2.2.25.** Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscribirán con los **COMPRADORES**.

**5.2.2.26. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de que trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique.

**5.2.2.27. LOS FIDEICOMITENTES** instruyen a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **COMPRADORES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

**5.2.2.28. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato.

### 5.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

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

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

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA




## 5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

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

- 5.4.1. Mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido.
- 5.4.2. Permitir al **FIDEICOMITENTE** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollen el **PROYECTO**.
- 5.4.3. Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.
- 5.4.4. Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos de los **FIDEICOMITENTES**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.4.5. Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.
- 5.4.6. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.
- 5.4.7. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de la tradición, en su calidad de tradente y como propietario fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles; conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien comparecerá en nombre propio y en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** según poder que se entiende otorgado con la firma del presente contrato, junto con la **FIDUCIARIA**, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo a cargo de **LOS**



**FIDEICOMITENTES APORTANTES** respecto de los vicios por evicción del lote de mayor extensión y a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por los vicios redhibitorios de las unidades resultantes, respectivamente y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta.

- 5.4.8.** Realizar los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del **FIDEICOMITENTE**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Estos costos los registrará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como un crédito a cuentas por pagar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá reportar mensualmente a través del Anexo No. 4, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.9.** Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y de **LOS FIDEICOMITENTES** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.
- 5.4.10.** Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CATALANA FIDUBOGOTA**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**. En todo caso, los pasivos que adquiera el **FIDEICOMISO** no podrán superar el setenta por ciento (70%) del activo del mismo.
- 5.4.11.** **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA

*[Handwritten signatures and initials]*



- 5.4.12.** Presentar un informe de gestión cada mes calendario a los **FIDEICOMITENTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
- 5.4.13.** Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 5.4.14.** Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
- 5.4.15.** Solicitar, a instancias del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
- 5.4.16.** Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.4.17.** Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de los **FIDEICOMITENTES**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES** relevan a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados a los **FIDEICOMITENTES** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 5.4.18.** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 5.4.19.** Avisar a los **FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 5.4.20.** Facilitar a los **FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información.
- 5.4.21.** Avisar a los **FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.
- 5.4.22.** **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.4.23.** Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.4.24.** Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **LOS FIDEICOMITENTES**.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.4.25.** Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.26.** Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 5.4.27.** Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 5.4.28.** La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los **FIDEICOMITENTES** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.
- 5.4.29.** En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución del aporte a favor de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**. 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren a **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 5.4.30.** Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a los **FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de los **FIDEICOMITENTES**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

## 5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

- 5.5.1.** El **FIDEICOMISO** y en subsidio **LOS FIDEICOMITENTES** contribuirán al pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA**, se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA

- 5.5.2.** Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 5.5.3. LOS FIDEICOMITENTES** informarán a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectuó directamente **LOS FIDEICOMITENTES** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.5.4.** Así mismo, manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES** que con la constitución de esta **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 5.5.5.** Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones.
- 5.5.6.** Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 5.5.7. LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como Vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

sentido a los **FIDEICOMITENTES**. En defecto de lo anterior, autorizan a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

**5.5.8.** Presentar a **LA FIDUCIARIA** la Escritura Pública de Transferencia de los inmuebles al presente patrimonio autónomo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación de los **INMUEBLES**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a su fecha de otorgamiento, allegando a **LA FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días siguientes Folio de Matricula Inmobiliaria actualizado donde conste dicha inscripción.

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

## **SEXTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.**

**6.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.** Son derechos del **FIDEICOMITENTE**, además de los consagrados en la ley los siguientes:

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

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

**6.1.3.** Las demás estipuladas en el presente documento.

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

**7.1.** Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

**7.1.1.** Recibir una remuneración equivalente a 1.5 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente; valor el cual se estima en la suma de **TRECE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$13'278.900,00M/CTE.)** como suma neta de la **comisión fiduciaria** y que dividida en doce (12) meses o sea una suma mensual de **UN MILLON CIENTO SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1'106.575,00M/CTE.)**.

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

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURIDICA

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**7.1.3.** Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.1. se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será pagada directamente por **EL FIDEICOMISO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

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

**PARÁGRAFO TERCERO.** La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.1. Podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA**, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración del Contrato sea inferior DOCE (12) meses, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a pagar el saldo restante de la **COMISIÓN** previamente a la liquidación del presente Contrato. Si el tiempo de duración del Contrato en ejecución es superior a DOCE (12) meses se seguirá cobrando una suma mensual de **UN MILLON CIENTO SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1'106.575,00M/CTE.)**.

**PARAGRAFO QUINTO.** Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente Contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, **LOS FIDEICOMITENTES** firman en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** incumplan el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

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



Fiduciaria Bogotá  
VICERESIDENTE  
JURÍDICA

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

**8.2.** Solicitar a **LOS FIDEICOMITENTES** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

**8.3.** En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las **COMISIONES**, descontarlos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**8.4.** Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud de los **FIDEICOMITENTES**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

**8.5.** Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

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

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

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

## NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

**9.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.



- 9.2. DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de duración de Treinta (30) meses contados desde la fecha de firma del presente documento. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.
- 9.3. TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:
- 9.3.1.** Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 9.3.2.** Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
- 9.3.3.** Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
- 9.3.4.** Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias.
- 9.3.5.** Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
- Por incumplimiento de los **FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 5.5.5. del presente Contrato.
  - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación contenida en el Numeral 5.2.2.21. del presente Contrato.
  - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
  - Por inclusión de los **FIDEICOMITENTES** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

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

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

## **DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.**

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

**10.2.** En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán, dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA

la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.

**10.3.** La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

**10.4.** Si **LOS FIDEICOMITENTES** no acuden para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **LOS FIDEICOMITENTES** en partes iguales, quienes tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato.

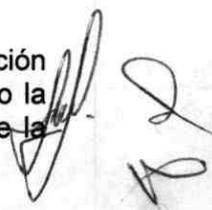
**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, éstos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes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

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

**PARAGRAFO CUARTO.** **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de los inmuebles que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **LOS FIDEICOMITENTES** no hayan cumplido ésta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

**DÉCIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO.** Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



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

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

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a los **FIDEICOMITENTES**, serán asumidos en su totalidad por **LOS FIDEICOMITENTES** en partes iguales, y se entenderán como costos del **PROYECTO**.

**DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** De común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES**, requerirán de su previo consentimiento y autorización.

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

**DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. LOS FIDEICOMITENTES** declaran mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que



ISO 9001



icontec

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

## DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.

**17.1. VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de **TRECE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$13'278.900,00M/CTE.)**

**17.2. IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

## DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

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

### LOS FIDEICOMITENTES:

#### TRIDIMENSIONAR S.A.

Dirección: Carrera 72 No. 13B-02 bodega 2

Domicilio: Cali-Valle

Teléfono: 5248944

Email: info@tridimensionar.com

#### JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS

Dirección AVEIDA 6 NORTE # 24 N 58

Domicilio: CALI VALLE

Teléfono: 3188270841

Email: juanmanuelmunozr@hotmail.com

### LA FIDUCIARIA:

#### FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

Teléfono: 348 - 5400

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

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

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

**DECIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN. LOS FIDEICOMITENTES** o quien represente sus derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autorizan a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES**, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

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

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

**VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

**22.1. ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.



ISO 9001

icontec



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**22.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO.** Salvo las acciones de cobro, la venta, dación en pago o ejecución de los bienes fideicomitidos y la restitución del bien o bienes dados en comodato, que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas a este Contrato, a su celebración, ejecución, interpretación desarrollo, terminación o liquidación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal funcionará en Bogotá D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sujetándose a lo dispuesto en la Ley 1.563 de 2.012, al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y demás normas concordantes o que los deroguen.
2. Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
3. El Tribunal decidirá en derecho.
4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

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

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

**VIGÉSIMA QUINTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.** El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento. Para constancia se suscribe en tres (3) ejemplares, el primero (01) de noviembre de dos mil diecisiete (2.017).

Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



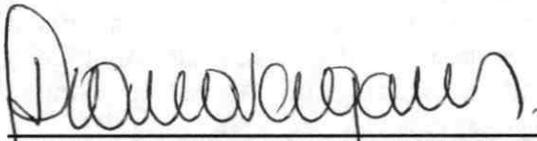
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO Y TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN  
MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

*Poner  
espacio  
en blanco.*

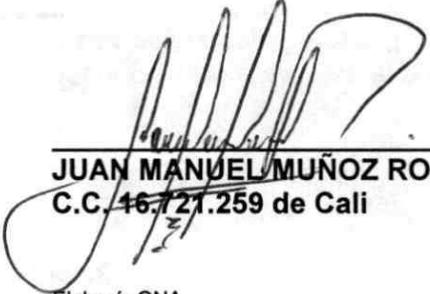
Fiduciaria Bogotá   
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA 

LOS FIDEICOMITENTES,

LA FIDUCIARIA,

  
DIANA LORENA VERGARA COLORADO  
Representante Legal  
TRIDIMENSIONAR S.A.

  
CAROLINA LOZANO OSTOS   
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

  
JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS  
C.C. 46.721.259 de Cali

Elaboró: GNA



Mon - 618379

Fiduciaria Bogotá



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Entre los suscritos a saber:

(i) **DIANA LORENA VERGARA COLORADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.996.337, debidamente autorizada para suscribir el presente documento mediante Acta No. 25 de la Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2017, quien actúa en calidad de Representante Legal de **TRIDIMENSIONAR S.A.**, sociedad legalmente constituida por Escritura Pública No. 3274 del 17 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaria Segunda de Armenia, inscrita en la Cámara de Comercio el 5 de febrero de 2007, bajo el No. 1226 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.120.492 - 1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Cali, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**); (ii) **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.721.259, actuando en su propio nombre y representación; quienes en adelante, de manera conjunta y para efectos del presente documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y de otra parte;

(iii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT. No. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaria Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente Otrosí (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos de este Otrosí se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 1**, hemos acordado modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 73914**, suscrito por las partes, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha primero (01) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, en adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CATALANA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

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

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar los recursos dinerarios que reciba:
  - a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Calle Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com)

## OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- b. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos que se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - d. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- C. Transferir las **UNIDADES DE PRIVADAS** del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)

**SEGUNDA:** Que, a la fecha de celebración del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, ni por parte del señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, de manera que éstos ostentan la calidad de únicos **FIDEICOMITENTES**.

**TERCERA:** Que los **FIDEICOMITENTES** instruyeron a la **FIDUCIARIA** para que efectúe la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, en lo que respecta a la descripción del **PROYECTO**.

**CUARTA:** Que, conforme lo establece la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, correspondiente a la **MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**, el mismo podrá ser modificado de mutuo acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**, se requerirá del previo consentimiento y autorización de los **COMPRADORES**, cuando las modificaciones alteran sus derechos.

Teniendo en cuenta el contenido del presente Otrosí, **EL FIDEICOMITENTE** aporta las autorizaciones correspondientes, suscritas por parte de los **COMPRADORES**.

**QUINTA:** De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente **OTROSÍ No. 1**, conforme las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Las Partes convienen en modificar las consideraciones primera y segunda, las cuales quedará de la siguiente manera:



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

## "CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Que **TRIDIMENSIONAR S.A.** es una empresa especializada en construcción, desarrollo, constitución, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, la cual se encuentra interesada en desarrollar conjunto con **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS** el proyecto denominado **CATALANA UNIDAD RESIDENCIAL**, el cual se encuentra compuesto por ciento setenta y Nueve (179) unidades de vivienda, distribuidos de la siguiente manera:

- Etapa UNO (1) TORRE A: Conformada por sesenta (60) apartamentos.
- Etapa UNO (1), CASAS: Conformada por 22 Casas.
- Etapa DOS (2), CASAS: Conformada por 32 Casas.
- Etapa TRES (3), CASAS: Conformada por 27 Casas.
- Etapa CUATRO (4), CASAS: Conformada por 38 Casas.

**SEGUNDA.** Que el **PROYECTO CATALANA**, será desarrollado sobre los siguientes predios:

1. La Etapa Uno (1) Torre A, a desarrollarse en el predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-231434 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, el cual surgió del lote de mayor extensión inicialmente transferido, esto es, el No. 120-219456.
2. Las demás etapas correspondientes, que se denominaron CATALANA CONCEPT LIVING, a desarrollarse en un predio resultante del englobe de i) El lote 3-3B remanente de Catalana, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-231435 y ii) el predio segregado del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-234268, el cual tendrá un área aproximada de 10.419,45 metros cuadrados."

**PARÁGRAFO.** Las Partes declaran que, para el desarrollo del Proyecto, **TRIDIMENSIONAR S.A.**, en calidad de Constructor, es el único y exclusivo responsable del cumplimiento de las obligaciones de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016. En ese sentido, **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS** no será responsable por este tipo de obligaciones, en especial la de cumplir con el amparo de perjuicios patrimoniales."

**SEGUNDA.** Las partes de forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar los **NUMERALES 1, 3, 5, 6 Y 7** de la **CLÁUSULA PRIMERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que se refiere a las **DEFINICIONES**, todos los cuales, para todos los efectos legales y contractuales, se entenderán de la siguiente manera:

## "PRIMERA. DEFINICIONES.

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

1. **LOS FIDEICOMITENTES.** Es la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.** y el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, cuyas identificaciones se realizaron al inicio del presente documento.
  - 1.1. **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Son el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS** y la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, en común y proindiviso, es decir, cada uno será aportante respecto del cincuenta por ciento (50%) de la totalidad del inmueble identificado Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. Predio que, a la fecha, se encuentra materialmente dividido en el lote 3-3A con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-231434 y el lote 3-3B remanente de Catalana, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-231435.



## OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

A su vez, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS** será aportante de un predio con área aproximada de 10.419,45 metros cuadrados, el cual se segregará del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-234268, el cual es de su propiedad.

1.2. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.** y quien por su cuenta y riesgo será responsable de la promoción, la construcción y la comercialización del **PROYECTO**, haciendo uso de los recursos que para la ejecución del mismo destine el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y siendo el único y exclusivo responsable del cumplimiento de las obligaciones de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016, sin injerencia del **FIDEICOMITENTE APORTANTE JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, el cual no será responsable por este tipo de obligaciones, en especial la de cumplir con el amparo de perjuicios patrimoniales.

2. (...)

3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO CATALANA-FIDUBOGOTÁ S.A.** conformado por: (I) El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, que fue transferido por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y del cual surgieron: a. El lote 3-3A con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-231434 y b. El lote 3-3B remanente de Catalana, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-231435. (III) El predio con área aproximada de 10.419,45 metros cuadrados, el cual se segregará del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-234268 y cuyo propietario actual es **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**. (IV) Los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en desarrollo del presente Contrato, y en general todos los recursos que aporten **LOS FIDEICOMITENTES**.

4. (...)

5. **PROYECTO.** Es el conjunto de bienes compuesto por el **INMUEBLE** que se transferirá por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato y las edificaciones que se levantes sobre el mismo. Este conjunto de bienes a desarrollar en Popayán, forman parte del activo afecto al Patrimonio Autónomo. El **PROYECTO** denominado **CATALANA** está compuesto por ciento setenta y nueve (179) unidades inmobiliarias, distribuidas en cuatro (4) Etapas, de la siguiente manera:

- Etapa UNO (1) TORRE A: Conformada por sesenta (60) apartamentos.
- Etapa UNO (1), CASAS: Conformada por veintidós (22) Casas.
- Etapa DOS (2), CASAS: Conformada por treinta y dos (32) Casas.
- Etapa TRES (3), CASAS: Conformada por veintisiete (27) Casas.
- Etapa CUATRO (4), CASAS: Conformada por treinta y ocho (38) Casas.

6. **TRADENTE.** Se denominará así en el presente contrato al señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, quien en esta calidad transfirió (i) el cincuenta por ciento (50%) de la propiedad del inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, por cuenta y nombre de la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.** y el cincuenta por ciento (50%) restante por cuenta y nombre propio al presente Patrimonio Autónomo a título de Fiducia Mercantil, predio que, a la fecha, se encuentra materialmente dividido en el lote 3-3A con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-231434 y el lote 3-3B remanente de Catalana, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-231435; (ii) Transferirá el predio con área aproximada de



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

10.419,45 M2 metros cuadrados, el cual se segregará del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-234268.

**7. INMUEBLE.** Se denominarán así a los inmuebles donde será desarrollado el **PROYECTO CATALANA**, así:

- La Etapa Uno (1) Torre A, a desarrollarse en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-231434 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, el cual surgió del lote de mayor extensión inicialmente transferido, esto es, el No. 120-219456.
- Las demás etapas correspondientes a Catalana – Casas, a desarrollarse en un predio resultante del englobe de i) el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-231435 y ii) el Predio segregado del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-234268, el cual tendrá un área aproximada de 10.419,45 metros cuadrados."

(...)"

**TERCERA:** Que, de conformidad con lo anterior, a partir de la suscripción del presente documento, cuando se haga referencia a los **FIDEICOMITENTES, FIDEICOMISO, PROYECTO, TRADENTE** y/o al **INMUEBLE**, deberán tenerse en cuenta las definiciones señaladas en los **NUMERALES 1, 3, 5, 6 y 7** de la **CLÁUSULA PRIMERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**CUARTA:** Las partes de forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el **LITERAL A** del **NUMERAL 3.1** contenido en la **CLÁUSULA TERCERA** denominada "**FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO**", el cual, para todos los efectos legales y contractuales, quedará de la siguiente manera:

**"TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.**

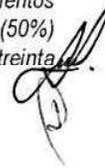
**3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CATALANA-FIDUBOGOTÁ S.A.** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar los inmuebles identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 120-231434 y 120-231435 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, los cuales surgieron del lote de mayor extensión inicialmente transferido, esto es, el No. 120-219456; y el predio segregado del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-234268, el cual tendrá un área aproximada de 10.419,45 metros cuadrados; junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

(...)"

**QUINTA:** Las partes de forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el **NUMERAL 4.2.2** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual, para todos los efectos legales y contractuales, quedará de la siguiente manera::

**"4.2.2. JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **TRADENTE** transferirá (i) el cincuenta por ciento (50%) de la propiedad del inmueble con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, por cuenta y nombre de la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.** y el cincuenta por ciento (50%) restante por cuenta y nombre propio al presente Patrimonio Autónomo a título de Fiducia Mercantil, dentro de los treinta



**OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

(30) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato; (ii) Por su cuenta y nombre propio, el cien por ciento (100%) de la propiedad del predio con área aproximada de 10.419,45 metros cuadrados, el cual se segregará del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-234268.

**PARÁGRAFO. VALOR DEL INMUEBLE.** El inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán se aporta al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por un valor de **MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.947.710.000 M/CTE).**

A su vez, El predio con área aproximada de 10.419,45 metros cuadrados, el cual se segregará del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-234268 se aporta al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por un valor indeterminado, pero determinable, equivalente al catorce por ciento (14%) del valor de las ventas de las 82 casas de las Etapas denominadas CATALANA CONCEPT LIVING, que se construirán sobre este lote”

**SEXTA:** Las partes de forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el **NUMERAL 4.7.3 del CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual, para todos los efectos legales y contractuales, quedará como se consigna a continuación:

- **“4.7.3. UTILIDADES. LA FIDUCIARIA** entregará a **LOS FIDEICOMITENTES** los excedentes o bienes que quedarán después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**, de la siguiente manera:

INMUEBLES RESULTANTES	PARTICIPACIÓN
Sobre la Etapa UNO (1) TORRE A más, sobre las 37 CASAS construidas sobre el lote remanente de Catalana, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-231435	TRIDIMENSIONAR S.A. (50%)
	JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS (50%)
Sobre las 82 casas construidas sobre el predio segregado del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-234268, el cual tendrá un área aproximada de 10.419,45 metros cuadrados.”	TRIDIMENSIONAR S.A. (100%)

- **“PARÁGRAFO.** De conformidad con lo convenido entre las partes, el único y exclusivo beneficiario de los excedentes sobre las ochenta y dos (82) CASAS construidas sobre el lote con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-234268 será **TRIDIMENSIONAR S.A.** en un cien por ciento (100%).
- A su vez, el predio segregado del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-234268, sobre el cual se desarrollará la parte respectiva del Proyecto CASAS, tendrá un valor determinable equivalente al catorce por ciento (14%) del valor de las ventas totales de las ochenta y dos (82) casas construidas sobre dicho lote:



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

VALOR VENTAS CASAS CONCEPT LIVING SOBRE LOTE 10.419.45 m2 APORTE DE JUAN MANUEL MUÑOZ.		\$ 21.825.500.000
VALOR ESTIMADO LOTE DE 10.419.45 M2 A PRORRATA DEL 14%	14%	\$ 3.055.570.000
NUMERO DE CASAS CONSTRUIDAS SOBRE LOTE DE 10.419.45 M2		82

Así entonces, será el mayor valor entre el catorce por ciento (14%) de los VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$21.825'500.000) presupuestados, equivalente en la suma de TRES MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$3.055'570), o el CATORCE POR CIENTO (14%) real escriturado de las ochenta y dos (82) casas construidas sobre los 10.419.45 m2 adicionados, el cual será pagado por el FIDEICOMISO contra la escrituración de las casas construidas y enajenadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, siempre y cuando se cuenten con los recursos correspondientes en el mismo Fideicomiso. Para tal efecto, el Fideicomiso girará al FIDEICOMITENTE APORTANTE JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS por cada casa respecto de la cual se celebre escritura pública contentiva de compraventa, la suma equivalente al catorce por ciento (14%) del valor del inmueble vendido, dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes a la fecha de escrituración de la casa respectiva, término que se contará a partir de la firma de la Escritura Pública por parte del FIDEICOMISO o dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes a la fecha del desembolso del crédito individual de cada comprador respecto de las casas, situación que deberá ser acreditada ante la Fiduciaria. Lo estipulado en el presente literal constituye para la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, una instrucción de girar a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS las sumas de dinero aquí establecidas, siempre y cuando existan recursos suficientes en el FIDEICOMISO para ello.

Las Partes dejan constancia que la utilidad generada sobre las treinta y siete (37) casas que se proyectan en venta y que hacen parte del Lote inicial de 4.612 M2, se pagará conforme a lo pactado en el Contrato de Colaboración Empresarial inicial, cincuenta por ciento (50%) para JUAN MANUEL MUÑOZ y cincuenta por ciento (50%) para TRIDIMENSIONAR SA.

Para las ochenta y dos (82) unidades restantes del Proyecto Casas que se construirán en el segundo Lote, de 10.419.45 M2, se observará lo previsto en el inciso anterior, es decir, el cien por ciento (100%) será para la sociedad TRIDIMENSIONAR S. A."

**SÉPTIMA:** Las Partes acuerdan que en el evento en que el proyecto no se haya culminado (en su fase de construcción) en un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la suscripción del presente documento, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE estará facultado para exigir la restitución del inmueble objeto del presente contrato, sin menoscabo de poder exigir las demás sanciones a




## OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

que hubieren lugar. La restitución procederá únicamente respecto de la porción del predio respecto de la cual no se haya construido unidades inmobiliarias.

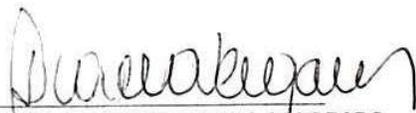
**OCTAVA.** Las partes acuerdan que JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS no comparecerá bajo ninguna calidad de deudor o avalista respecto del crédito constructor que se vaya a adquirir para financiar las etapas Etapa UNO (1), CASAS, Etapa DOS (2), CASAS, Etapa TRES (3), CASAS y Etapa CUATRO (4), CASAS. Lo anterior, teniendo en cuenta que dicha financiación, será adquirida y asumida única y exclusivamente por la sociedad TRIDIMENSIONAR S.A, sin menoscabo de la autorización frente a la ampliación de la garantía hipotecaria sobre los inmuebles donde se desarrolla el objeto del proyecto.

**NOVENA:** Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **OTROSÍ No. 1**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en TRES (3) ejemplares de igual contenido, a los CINCO (05) días del mes de DICIEMBRE del año dos mil veinte (2.020).

LOS FIDEICOMITENTES,

LA FIDUCIARIA,



**DIANA LORENA VERGARA COLORADO**  
Representante Legal  
TRIDIMENSIONAR S. A.



**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**  
ELABORÓ: CAOG



**JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**  
C.C. No. 16721.259

**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914  
CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ  
S.A.**

Entre los suscritos a saber:

(i) **DIANA LORENA VERGARA COLORADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.996.337, debidamente autorizada para suscribir el presente documento mediante Acta No. 25 de la Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2017, quien actúa en calidad de Representante Legal de TRIDIMENSIONAR S.A., sociedad legalmente constituida por Escritura Pública No. 3274 del 17 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría Segunda de Armenia, inscrita en la Cámara de Comercio el 5 de febrero de 2007, bajo el No. 1226 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.120.492 - 1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Cali, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**) (ii) **DIANA LORENA VERGARA COLORADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.996.337, quien mediante poder que se adjunta (**Anexo 2**) actúa en nombre y representación de **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.721.259 quienes en adelante, de manera conjunta y para efectos del presente documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y de otra parte;

(iii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT. No. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente Otrosí (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos de este Otrosí se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 2**, hemos acordado modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 73914**, suscrito por las partes, previas las siguientes:

## CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha primero (01) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, en adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CATALANA - FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

**"3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CATALANA - FIDUBOGOTÁ S.A.**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar los recursos dinerarios que reciba:



**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - b. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos que se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - d. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- C. Transferir las **UNIDADES DE PRIVADAS** del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha cinco (5) de diciembre de dos mil veinte (2020), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ No. 1** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del cual se realizaron ajustes al mismo.

**TERCERAA:** Que, a la fecha de celebración del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, ni por parte del señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, de manera que éstos ostentan la calidad de únicos **FIDEICOMITENTES**.

**CUARTA:** Que los **FIDEICOMITENTES** instruyeron a la **FIDUCIARIA** para que efectúe la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, de conformidad con lo solicitado por el **FINANCIADOR**.

**QUINTA:** Que, conforme lo establece la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, correspondiente a la **MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**, el mismo podrá ser modificado de mutuo acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**, se requerirá del previo consentimiento y autorización de los **COMPRADORES**, cuando las modificaciones alteran sus derechos.

Teniendo en cuenta el contenido del presente Otrosí, no se hace necesario aportar ningún tipo de autorización.

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914  
CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ  
S.A.

SEXTA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, a través del presente OTROSÍ No. 2, conforme las siguientes:

## CLÁUSULAS

SEXTA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar la CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA al CONTRATO DE FIDUCIA, lo cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

**“VIGÉSIMA SEXTA. CONDICIÓN DE GARANTÍA MOBILIARIA.** De conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "Ley de Garantías Mobiliarias"), este contrato tiene como objeto, además de la construcción del proyecto inmobiliario, garantizar el pago del Crédito a favor de la Entidad Crediticia también denominado como FINANCIADOR o Acreedor Garantizado. Para efectos de lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, la Entidad Crediticia o Acreedor Garantizado por autorización del Fideicomitente y del Fideicomiso, la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar el presente contrato en el registro de que trata la mencionada Ley. Cuando se acuerden modificaciones a este contrato que deban ser inscritas en el mencionado registro, el Acreedor Garantizado procederá a ello.

El registro se realizará a favor del Acreedor Garantizado. En cualquier caso, el Fideicomitente y la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso se abstendrán de hacer modificaciones al registro que no correspondan a modificaciones autorizadas, previa y expresamente por el Acreedor Garantizado.

Para efectos del registro de que trata esta cláusula, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO, cuya vocera y administradora es la Fiduciaria, autorizan al Acreedor Garantizado, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información. De conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias el Fideicomitente autoriza al Acreedor Garantizado para agregar o sustituir los bienes dados en garantía o para agregar personas que actúen como Garantes.

La autorización al Acreedor Garantizado incluye, sin limitación:

a. Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias. Para efectos del registro, el Fideicomitente y el Fideicomiso, cuya vocera y administradora es la Fiduciaria, declaran que los datos que deberán ingresarse para efectos de las notificaciones serán los siguientes:

**Nombre del Fideicomitente Constructor: TRIDIMENSIONAR S. A.**

Nit: 900.120.492-1

Dirección: Carrera 72 13B 02 Bodega 2 Quintas de Don Simón.

Municipio: Cali.





OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914  
CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MÁNUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ  
S.A.

Ciudad:

Tamaño de la empresa: PYME

Actividad económica: CONSTRUCCIÓN

Correo electrónico: [vladimir.jaramillo@tridimensionar.com](mailto:vladimir.jaramillo@tridimensionar.com); [diana.vergara@tridimensionar.com](mailto:diana.vergara@tridimensionar.com)

Teléfono: 300-7867979 300-3489239

Nombre del Fideicomiso (Deudor Garante y Garante): CATALANA - FIDUBOGOTÁ

Nit: 830.055.897-7

Dirección:

Municipio:

Correo electrónico:

Teléfono:

b. Adjuntar, de ser necesario, todos los documentos que se requieran para obtener el registro en los términos previstos en las leyes aplicables.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO, que constituyen la presente garantía y/o fuente de pago reconocen y aceptan expresamente que a la garantía y/o fuente de pago contenida(s) en el presente contrato, le aplican los artículos 50, 51 y 52 de la Ley de Garantías Mobiliarias, los cuales conceden al Acreedor Garantizado la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha Ley, al igual que los demás consagrados en el Decreto 400 de 2014, Decreto 1835 de 2015 y demás decretos que la reglamenten, tanto en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen.

El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía constituida a través del presente contrato los Bienes Fideicomitados, excluidos los Inmuebles y las Unidades Privadas toda vez que sobre los mismos operará una garantía hipotecaria, más no los recursos provenientes de las ventas de las Unidades Privadas que se perciban conforme al objeto del presente contrato, así como los derechos, créditos y bienes derivados y atribuibles. Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, el monto a reconocer en segunda clase a favor del Acreedor Garantizado, será la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el vehículo de recepción y/o fuente continúen vigentes.



**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914  
CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ  
S.A.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** la garantía contenida en el presente contrato de fiducia comprende: (i) el capital insoluto del Crédito, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el Crédito otorgado por el Acreedor Garantizado; (ii) las comisiones que deban ser pagadas al Acreedor Garantizado por concepto de registro, modificación o cancelación de esta fuente de pago con fines de garantía; (iii) los gastos en que incurra el Acreedor Garantizado con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la fuente de pago con fines de garantía; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del Crédito cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

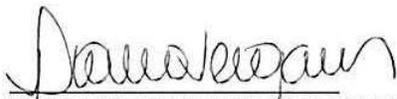
**PARÁGRAFO TERCERO:** Para efectos de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, el monto cubierto por el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos será una suma equivalente al valor del Crédito. No obstante lo anterior, es entendido por las Partes que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía corresponderá al valor de lo que adeude el Fideicomiso a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El banco aceptará los privilegios y prerrogativas que la legislación disponga para los demás acreedores y terceros que se relacionen con los bienes objeto de la garantía, entre los cuales se encuentran los promitentes compradores de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006".

**SEGUNDA:** Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **OTROSÍ No. 2**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

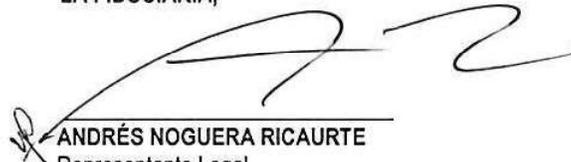
Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en tres (3) ejemplares de igual contenido, a los SIETE (07) días del mes de DICIEMBRE del año dos mil veintiuno (2.021).

**LOS FIDEICOMITENTES,**

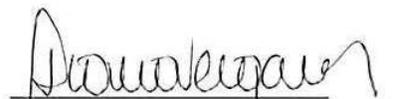


**DIANA LORENA VERGARA COLORADO**  
Representante Legal  
TRIDIMENSIONAR CM S.A.

**LA FIDUCIARIA,**



**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.  
ELABORÓ: CAOG



**DIANA LORENA VERGARA COLORADO**  
c. c. 66'996.337  
En nombre y representación de  
JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS  
C.C. No. 16.721.259





**OTOSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Entre los suscritos a saber:

(i) **DIANA LORENA VERGARA COLORADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.996.337, debidamente autorizada para suscribir el presente documento mediante Acta No. 26 de la Junta Directiva, de fecha 31 de OCTUBRE de 2017, ratificada mediante Acta 0030 de Junio 30 de 2021, quien actúa en calidad de Representante Legal de **TRIDIMENSIONAR S.A.**, sociedad legalmente constituida por Escritura Pública No. 3274 del 17 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría Segunda de Armenia, inscrita en la Cámara de Comercio el 5 de febrero de 2007, bajo el No. 1226 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.120.492 – 1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Cali, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**); (ii) **DIANA LORENA VERGARA COLORADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.996.337, quien mediante poder que se adjunta (**Anexo 2**), actúa en nombre y representación de **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.721.259 quienes en adelante, de manera conjunta y para efectos del presente documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y de otra parte;

(iii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**, NIT. No. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente Otrosí (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos de este Otrosí se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 3**, hemos acordado modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 73914**, suscrito por las partes, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha primero (01) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, en adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CATALANA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

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

A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. Poseer, tener y administrar los recursos dinerarios que reciba:



## OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - b. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, éstos recursos que se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - d. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- C. Transferir las **UNIDADES DE PRIVADAS** del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)

**SEGUNDA:** Que mediante Otrosí No.1 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** modificaron la descripción del **PROYECTO**.

**TERCERA:** Que mediante Otrosí No.2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, incluyeron en el clausulado del contrato lo solicitado por el **FINANCIADOR**.

**CUARTA:** Que a la fecha de celebración del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, ni por parte del señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, de manera que éstos ostentan la calidad de únicos **FIDEICOMITENTES**.

**QUINTA:** Que para el otorgamiento del crédito constructor Etapa UNO (1) CASAS, el **FINANCIADOR** exigió la constitución de una garantía hipotecaria sobre el lote de terreno sobre el cual se desarrollará la totalidad del **PROYECTO CASAS (CATALANA CASAS)** el cual surgirá del englobe de los inmuebles denominados **LOTE 3-3B** identificado con folio de matrícula No. 120-231435, **LOTE 3-5A** identificado con Folio de Matrícula No. 120-244765 y **LOTE 3-5B** identificado con Folio de Matrícula No. 120-244766



## OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**SEXTA:** Que el día catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) el FINANCIADOR expidió la carta de aprobación del crédito constructor para la Etapa UNO (1) CASAS (compuesta por 22 casas) del Proyecto Catalana Unidad Residencial.

**SÉPTIMA:** Que si bien, de conformidad a las instrucciones de los FIDEICOMITENTES, se constituirá hipoteca sobre la totalidad del lote sobre el cual se desarrollará el proyecto CATALANA CASAS (Etapa UNO (1) CASAS, Etapa DOS (2) CASAS, Etapa TRES (3) CASAS y Etapa CUATRO (4)) contable y operativamente los créditos deberán registrarse para cada Etapa de CATALANA CASAS de manera independiente, de tal manera que la atención del servicio de la deuda de los créditos de cada Etapa CATALANA CASAS, se atiendan única y exclusivamente con los recursos de la etapa correspondiente.

**OCTAVA:** De conformidad con lo anterior se hace necesario ajustar el CONTRATO DE FIDUCIA, con la finalidad de establecer en este la independencia de los créditos de acuerdo a cada Etapa de CATALANA CASAS del PROYECTO, y en dicho sentido, la independencia de la atención de la deuda única y exclusivamente con recursos de la etapa correspondiente.

**NOVENA:** Que, conforme lo establece la CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA del CONTRATO DE FIDUCIA, correspondiente a la MODIFICACIÓN DEL CONTRATO, el mismo podrá ser modificado de mutuo acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, se requerirá del previo consentimiento y autorización de los COMPRADORES, cuando las modificaciones alteran sus derechos.

Teniendo presente la modificación que mediante este otrosí se realiza, no se requiere autorización de los COMPRADORES vinculados. Adicionalmente, si bien el CONTRATO DE FIDUCIA no exige autorización del FINANCIADOR para la suscripción del presente Otrosí, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a remitir copia del mismo al FINANCIADOR.

**DÉCIMA:** De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, a través del presente OTROSÍ No. 3, conforme las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Las Partes convienen en modificar el literal "B." y "D." de la cláusula "3.1. OBJETO" el cual quedará de la siguiente manera:

"3.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO CATALANA-FIDUBOGOTÁ S.A. afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

(...)

B. Poseer, tener y administrar de manera independiente para cada Etapa, esto es para Etapa UNO (1) TORRE A, Etapa UNO (1) CASAS, Etapa DOS (2) CASAS, Etapa TRES (3) CASAS y Etapa CUATRO (4), en cuentas bancarias o encargos fiduciarios independientes para cada etapa, los recursos dinerarios que reciba:

- a) De los compradores por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las Unidades Inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- b) De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO



## OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.

(...)

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **TRIDIMENSIONAR S.A.** queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este **CONTRATO DE FIDUCIA**.

De conformidad a la carta de aprobación del crédito constructor del catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) para la financiación de la **Etapa UNO (1) CASAS**, compuesta por veintidós (22) casas, se deja constancia mediante el presente documento que los recursos de terceros que se vinculen a la **Etapa UNO (1) CASAS**, solo serán destinados para el pago de la obligación con el **FINANCIADOR** de dicha etapa (**Etapa UNO (1) CASAS**) y con posterioridad a que con dichos recursos se atienda el pago del crédito de la **Etapa UNO (1) CASAS**, los recursos restantes de la **Etapa UNO (1) CASAS** serán destinados al pago del crédito L.P. de reperfilamiento de la **ETAPA UNO (1) TORRE A (APARTAMENTOS)**. Por lo anterior, si llegasen a ingresar recursos de las demás Etapas, esto es de la **Etapa DOS (2) CASAS**, **Etapa TRES (3) CASAS** y **Etapa CUATRO (4) CASAS**, dichos recursos no serán utilizados para el pago de la deuda del crédito constructor para la financiación de la **Etapa UNO (1) CASAS**. Así las cosas, en la medida que se vaya aprobando crédito constructor para las demás etapas (**Etapa DOS (2) CASAS**, **Etapa TRES (3) CASAS** y **Etapa CUATRO (4) CASAS**), los recursos de cada etapa respectivamente, serán utilizados exclusivamente para el pago de los créditos correspondientes a dichas etapas."

**SEGUNDA:** Las Partes convienen en adicionar el segundo párrafo al numeral "1)" del subnumeral "5.2.2.1." de la cláusula 5.2.2. **OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR**, el cual quedará de la siguiente manera:

### **"5.2.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR.**

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

- 1) *Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.*

*Para la construcción de la **Etapa DOS (2) CASAS**, **Etapa TRES (3) CASAS** y **Etapa CUATRO (4) CASAS** el **FIDEICOMITENTE** debe remitir a la **FIDUCIARIA** la respectiva certificación mediante la cual **EL FINANCIADOR** certifique que se pagó la totalidad del crédito otorgado por este para la financiación de la **ETAPA UNO (1) TORRE A (APARTAMENTOS)** y para la **Etapa UNO (1) CASAS** del **PROYECTO**. Lo anterior deberá constar como condición de desembolso de los recursos en las preventas que se realicen para la **Etapa DOS (2) CASAS**, **Etapa TRES (3) CASAS** y **Etapa CUATRO (4) CASAS**.*

(...)"

**TERCERA:** Las Partes acuerdan aclarar la cláusula "OCTAVA" del Otrosí No.1 de fecha cinco (5) de diciembre de dos mil veinte (2020), en el sentido de mencionar que el titular del crédito constructor será el **FIDEICOMISO**, y la sociedad **TRIDIMENSIONAR** 



**OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

S.A. actuará como deudor solidario o avalista, por lo cual **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS** en ningún evento actuará como deudor o avalista del crédito constructor.

**CUARTA:** Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **OTROSÍ No. 3**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en tres (3) ejemplares de igual contenido, a los SIETE (7) días del mes de DICIEMBRE del año dos mil veintiuno (2021)

LOS FIDEICOMITENTES,

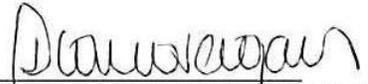


**DIANA LORENA VERGARA COLORADO**  
Representante Legal  
TRIDIMENSIONAR CM S.A.

LA FIDUCIARIA,



**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.  
ELABORÓ: gmp



**DIANA LORENA VERGARA COLORADO**  
c. c. 66'996.337 de Cali  
En nombre y representación de  
**JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**  
C.C. No. 16.721.259



MONI- en 8379

Fiduciaria Bogotá



**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Entre los suscritos a saber:

(i) **DIANA LORENA VERGARA COLORADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.996.337, debidamente autorizada para suscribir el presente documento mediante Acta No. 26 de la Junta Directiva, de fecha 31 de octubre de 2017, ratificada mediante Acta 0030 de Junio 30 de 2021, quien actúa en calidad de Representante Legal de **TRIDIMENSIONAR S.A.**, sociedad legalmente constituida por Escritura Pública No. 3274 del 17 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría Segunda de Armenia, inscrita en la Cámara de Comercio el 5 de febrero de 2007, bajo el No. 1226 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.120.492 – 1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Cali, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**); (ii) **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.721.259, actuando en su propio nombre y representación; quienes en adelante, de manera conjunta y para efectos del presente documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y de otra parte;

(iii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**, NIT. No. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente Otrosí (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos de este Otrosí se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 4**, hemos acordado modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 73914**; suscrito por las partes, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha primero (01) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, en adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CATALANA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

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

A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, junto



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Calle Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com)

*D*



OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. *Poseer, tener y administrar los recursos dinerarios que reciba:*

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

C. Transferir las **UNIDADES DE PRIVADAS** del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

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

E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)

**SEGUNDA:** Que mediante Otrosí No.1 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** modificaron la descripción del **PROYECTO**.

**TERCERA:** Que mediante Otrosí No.2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, incluyeron en el clausulado del contrato lo solicitado por el **FINANCIADOR**.



**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**CUARTA:** Que mediante Otrosí No.3 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, modificaron el contrato en mención en el sentido de establecer en este la independencia de los créditos de acuerdo a cada Etapa de **CATALANA CASAS** del **PROYECTO**, y en dicho sentido, la independencia de la atención de la deuda única y exclusivamente con recursos de la etapa correspondiente.

**QUINTA:** Que a la fecha de celebración del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, ni por parte del señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, de manera que éstos ostentan la calidad de únicos **FIDEICOMITENTES**.

**SEXTA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitó la presente modificación de acuerdo a las solicitudes realizadas por el **FINANCIADOR**.

**SÉPTIMA:** Que, conforme lo establece la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, correspondiente a la **MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**, el mismo podrá ser modificado de mutuo acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**, se requerirá del previo consentimiento y autorización de los **COMPRADORES**, cuando las modificaciones alteran sus derechos.

Teniendo presente la modificación que mediante este otrosí se realiza, no se requiere la autorización de los **COMPRADORES** por no alterar sus derechos, no obstante, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a notificarlos respecto de esta modificación.

Adicionalmente, si bien el **CONTRATO DE FIDUCIA** no exige autorización del **FINANCIADOR** para la suscripción del presente Otrosí, teniendo en cuenta que esta modificación se realiza por solicitud del **FINANCIADOR**, se adjunta al presente la autorización de este.

**OCTAVA:** De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente **OTROSÍ No. 4**, conforme las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Las Partes de forma voluntaria y de común acuerdo convienen en modificar el numeral "9. EL FINANCIADOR O ACREEDOR GARANTIZADO" y adicionar el numeral "14." a la cláusula **PRIMERA DEFINICIONES** el cual quedará de la siguiente manera:

### "PRIMERA DEFINICIONES.

*Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes aclaraciones:*

(...)



*D*

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**9. EL FINANCIADOR O ACREEDOR GARANTIZADO:** Será denominado así a **BANCO DAVIVIENDA S.A.** entidad que facilitará a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este contrato. **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.** actuará como obligado solidario y avalista del mismo."

(...)

**14. INTERVENTOR:** Se denominará así en el presente contrato a la persona designada por **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.**, , quien deberá notificar a **LA FIDUCIARIA** dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción del presente documento, quién fue la persona designada como tal. **EL INTERVENTOR** deberá cumplir con las obligaciones que **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.** establezca en los términos de contratación. Se deja expresa constancia que el pago de la remuneración establecida para **EL INTERVENTOR** estará a cargo de los recursos del presente **FIDEICOMISO** como un gasto del mismo, y en caso de no haber recursos suficientes para realizar el pago respectivo, **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.** se obliga a aportar los recursos necesarios dentro de los diez (10) días siguientes a la solicitud de la **FIDUCIARIA**. **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.** se obliga a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO** y/o **EL FINANCIADOR** respecto de cualquier contingencia, proceso judicial y en general cualquier hecho que afecte a la **FIDUCIARIA** o al presente **FIDEICOMISO**, respecto del pago de la remuneración a favor del **INTERVENTOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La designación del **INTERVENTOR** se realiza directamente por **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.**, , por su propia cuenta y riesgo, quien estará encargado de realizar sin participación alguna ni responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** la verificación de la idoneidad administrativa, técnica, profesional y financiera de **EL INTERVENTOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los términos y condiciones para la contratación de **EL INTERVENTOR** serán instruidos por **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.**, quien se encargará por su propia cuenta y riesgo y sin intervención ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, de verificar las condiciones legales y económicas para dicha contratación.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los desembolsos que el **FIDEICOMISO** deba realizar al **INTERVENTOR** por la realización de su gestión, serán instruidos por **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.**

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las funciones y obligaciones del **INTERVENTOR** serán las establecidas en las normas vigentes que regulan esta actividad y aquellas que se pacten en el contrato que se suscriba con aquel, el cual estará sujeto a los términos y condiciones instruidos por **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.** **EL INTERVENTOR** no tendrá atribuciones ni obligaciones diferentes a las que se establezcan en el mencionado contrato. Deberá cumplir con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, Ley 400 de 1997, Ley 1796 de 2016, o demás normas que lo modifiquen, adicione o complementen

**PARÁGRAFO QUINTO:** La no designación del **INTERVENTOR** dentro del término establecido en la presente cláusula, se entenderá como renuncia a la facultad que tienen **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.** para la designación del mismo, y no será responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**."



OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO SEXTO:** El INTERVENTOR tendrá a su cargo la supervisión técnica, financiera y administrativa del PROYECTO y será el encargado de impartir el visto bueno para realizar los giros para el desarrollo de la obra, en favor del FIDEICOMITENTE, en desarrollo del presente Contrato. Los visto buenos del INTERVENTOR deben constar en la comunicación escrita en la cual el Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR solicite el desembolso a LA FIDUCIARIA. EL INTERVENTOR llevará a cabo la vigilancia y control de la destinación de los recursos para la ejecución del PROYECTO y de la atención de los topes máximos acordados con el FINANCIADOR O ACREEDOR GARANTIZADO.

Mensualmente el INTERVENTOR remitirá a la FIDUCIARIA una certificación suscrita por él y por el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE, en la que conste que los giros solicitados a la FIDUCIARIA se realizaron efectivamente y se destinaron exclusivamente a la ejecución del PROYECTO. Sobre el particular, le corresponde al FIDEICOMITENTE remitir a la FIDUCIARIA y el FINANCIADOR O ACREEDOR GARANTIZADO, una comunicación suscrita por el INTERVENTOR en la cual declare que conoce y acepta las obligaciones contenidas en el presente documento. Se deja expresa constancia que la FIDUCIARIA, no tiene injerencia alguna en la designación, nombramiento, contratación ni remuneración del INTERVENTOR.

**SEGUNDA:** Las Partes de forma voluntaria y de común acuerdo convienen en adicionar el "PARÁGRAFO" a la cláusula 4.5. DESEMBOLSO CON CARGO A LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO, el cual quedará de la siguiente manera:

**"4.5. DESEMBOLSO CON CARGO A LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO.**

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

(...)

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo caso, hasta que no se atiendan la totalidad de las obligaciones contraídas a favor del FINANCIADOR, por parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO y del FIDEICOMITENTE relacionadas con el desarrollo del PROYECTO, EL INTERVENTOR tendrá que validar que los desembolsos que se realicen con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, no superen el equivalente a los costos de construcción informado por EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A. en el trámite de aprobación del Crédito, es decir, hasta la suma de CUATRO MIL CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MCTE (\$4.117.000.000). En caso que individual o conjuntamente los desembolsos sobrepasen el anterior límite, el INTERVENTOR deberá informar a LA FIDUCIARIA para que no realice dichos desembolsos sin la autorización del FINANCIADOR, así como solicitar el visto bueno del FINANCIADOR, quien en un tiempo no mayor a diez (10) días hábiles deberá dar respuesta a la solicitud."

**TERCERA:** Las Partes de forma voluntaria y de común acuerdo convienen en modificar la cláusula DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO, la cual quedará de la siguiente manera:



*P*

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**"DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** De común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA manifiestan que el presente contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA modificarán este documento siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral, Las modificaciones que alteren los derechos consagrados por los COMPRADORES requerirán su previo consentimiento y autorización. Cualquier modificación al presente contrato que afecte los intereses del FINANCIADOR requerirá de su aprobación previa, expresa y escrita."

**CUARTA:** Las Partes de forma voluntaria y de común acuerdo convienen en modificar la cláusula DÉCIMA QUINTA. **CESIÓN DEL CONTRATO**, la cual quedará de la siguiente manera:

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

**QUINTA:** Las Partes de forma voluntaria y de común acuerdo convienen en modificar el numeral "5.4.12" de la cláusula 5.4. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**, el cual quedará de la siguiente manera:

#### **"5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.**

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

(...)

5.4.12. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a LOS FIDEICOMITENTES y al FINANCIADOR, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales."

**SEXTA:** Las Partes de forma voluntaria y de común acuerdo convienen en adicionar el numeral "5.5.10" a la cláusula 5.5. **OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE**, el cual quedará de la siguiente manera:

#### **"5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.**

5.5.10. **EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A.** deberá remitir al FINANCIADOR informes periódicos sobre el estado del fideicomiso y del proyecto"

**SÉPTIMA:** Las Partes de forma voluntaria y de común acuerdo convienen en adicionar el **PARÁGRAFO** al numeral "4.7.2. **RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO**" y modificar el numeral "4.7.3. **UTILIDADES**" de la cláusula 4.7. **RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS**, los cuales quedarán de la siguiente manera:

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**"4.7. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.**

(...)

**"4.7.2. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** La restitución del aporte efectuado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** corresponden a la suma por la cual se efectuó la transferencia del **INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** de conformidad con la instrucción en tal sentido impartida por los mismos, la cual en todo caso se hará en común y proindiviso, siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO:** La restitución por el aporte del inmueble al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** precederá de conformidad a la cláusula 4.6. y siempre y cuando no existan obligaciones pendientes a favor del **FINANCIADOR** a causa del crédito constructor y a causa de la operación de L.P. de reperfilamiento aprobado a nombre del **FIDEICOMISO CATALANA – FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**4.7.3. UTILIDADES.** LA **FIDUCIARIA** entregará a **LOS FIDEICOMITENTES** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de las obligaciones del **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR**, y después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**, de la siguiente manera:

INMUEBLES RESULTANTES	PARTICIPACIÓN
Sobre la ETAPA UNO (1) TORRE A más, sobre las 37 CASAS construidas sobre el lote remanente de Catalana, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.120-231435	TRIDIMENSIONAR S.A. (50%)
	JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS (50%)
Sobre las 82 casas construidas sobre el predio segregado del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.120-234268, el cual tendrá un área aproximada de 10.419,45 metros cuadrados.	TRIDIMENSIONAR S.A. (100%)

**PARÁGRAFO.** De conformidad a lo convenido entre las partes, el único y exclusivo beneficiario de los excedentes sobre las ochenta y dos (82) CASAS construidas sobre el lote con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-234268 será TRIDIMENSIONAR S.A. en un cien por ciento (100%).

A su vez, el predio segregado del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-234268 sobre el cual se desarrollará la parte respectiva del PROYECTO CASAS, tendrá un valor determinable equivalente al catorce por ciento (14%) del valor de las ventas totales de las ochenta y dos (82) casas construidas sobre dicho lote:



*(Handwritten mark)*

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

VALOR VENTAS CASAS CONCEPT LIVING SOBRE LOTE 10.419.45 M2 APOORTE DE JUAN MANUEL MUÑOZ		\$21.825.500.000
VALOR ESTIMADO LOTE DE 10.419.45 M2 A PRORRATA DEL 14%	14%	\$3.055.570.000
NUMERO DE CASAS CONSTRUIDAS SOBRE LOTE DE 10.419.45 M2		82

Así entonces, será el mayor valor entre el catorce por ciento (14%) de los VEINTIÚN MIL MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$21.825'500.000) presupuestados, equivalente en la suma de TRES MIL CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$3.055'570.000), o el CATORCE POR CIENTO (14%) real escriturado de las ochenta y dos (82) casas construidas sobre los 10.419.45 m2 adicionados, el cual será pagado por el FIDEICOMISO contra la escrituración de las casas construidas y enajenadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, siempre y cuando se cuenten con los recursos correspondientes en el mismo Fideicomiso. Para tal efecto, el Fideicomiso girará al FIDEICOMITENTE APORTANTE JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS por cada casa respecto de la cual se celebre escritura pública contentiva de compraventa, la suma equivalente al catorce por ciento (14%) del valor del inmueble vendido, dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes a la fecha de escrituración de la casa respectiva, término que se contará a partir de la firma de la Escritura Pública por parte del FIDEICOMISO o dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes a la fecha del desembolso del crédito individual de cada comprador respecto de las casas, situación que deberá ser acreditada ante la Fiduciaria. Lo estipulado en el presente literal constituye para la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, una instrucción de girar a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS las sumas de dinero aquí establecidas, siempre y cuando existan recursos suficientes en el FIDEICOMISO para ello.

Las Partes dejan constancia que la utilidad generada sobre las treinta y siete (37) casas que se proyectan en venta y que hacen parte del Lote inicial de 4.612 M2, se pagará conforme a lo pactado en el Contrato de Colaboración Empresarial inicial, cincuenta por ciento (50%) para JUAN MANUEL MUÑOZ y cincuenta por ciento (50%) para TRIDIMENSIONAR SA.

Para las ochenta y dos (82) unidades restantes del Proyecto Casas que se construirán en el segundo Lote, de 10.419.45 M2, se observará lo previsto en el inciso anterior, es decir, el cien por ciento (100%) será para la sociedad TRIDIMENSIONAR S. A."

OCTAVA: Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente OTROSÍ No. 4, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.



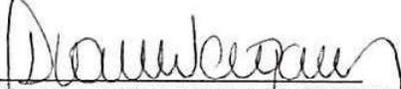
OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

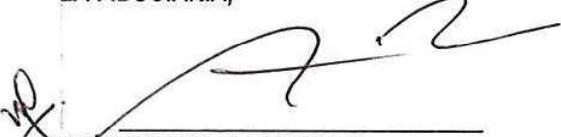
Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en tres (3) ejemplares de igual contenido, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós (2022).

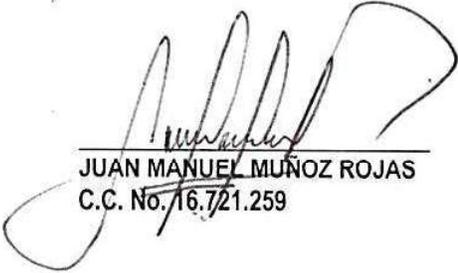
17 MAY 2022

LOS FIDEICOMITENTES,

LA FIDUCIARIA,

  
DIANA LORENA VERGARA COLORADO  
Representante Legal  
TRIDIMENSIONAR S.A.

  
ANDRÉS NOGUERA RICAURTE  
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.  
ELABORÓ: gmp

  
JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS  
C.C. No. 16.721.259



## OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) **DIANA LORENA VERGARA COLORADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.996.337, debidamente autorizada para suscribir el presente documento mediante Acta No. 26 de la Junta Directiva, de fecha 31 de octubre de 2017, ratificada mediante Acta 0030 de Junio 30 de 2021, quien actúa en calidad de Representante Legal de **TRIDIMENSIONAR S.A.**, sociedad legalmente constituida por Escritura Pública No. 3274 del 17 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría Segunda de Armenia, inscrita en la Cámara de Comercio el 5 de febrero de 2007, bajo el No. 1226 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.120.492 – 1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Cali, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**); (ii) **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.721.259, actuando en su propio nombre y representación; quienes en adelante, de manera conjunta y para efectos del presente documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y de otra parte;

(iii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT. No. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente Otrosí (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos de este Otrosí se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 5**, hemos acordado modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 73914**; suscrito por las partes, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha primero (01) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad **TRIDIMENSIONAR S.A.**, el señor **JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914**, en adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CATALANA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

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

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-219456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar los recursos dinerarios que reciba:
  - a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.



## OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- b. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
  - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos que se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
  - d. De los que a título de aportes hagan LOS FIDEICOMITENTES.
- C. Transferir las UNIDADES DE PRIVADAS del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR.
- E. Por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo.
- F. Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

(...)

SEGUNDA: Que mediante Otrosí No.1 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914, la sociedad TRIDIMENSIONAR S.A., el señor JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS, en calidad de FIDEICOMITENTES y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, en calidad de FIDUCIARIA modificaron la descripción del PROYECTO.

TERCERA: Que mediante Otrosí No.2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914, la sociedad TRIDIMENSIONAR S.A., el señor JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS, en calidad de FIDEICOMITENTES y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, en calidad de FIDUCIARIA, incluyeron en el clausulado del contrato lo solicitado por el FINANCIADOR.

CUARTA: Que mediante Otrosí No.3 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914, la sociedad TRIDIMENSIONAR S.A., el señor JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS, en calidad de FIDEICOMITENTES y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, en calidad de FIDUCIARIA, modificaron el contrato en mención en el sentido de establecer en este la independencia de los créditos de acuerdo a cada Etapa de CATALANA CASAS del PROYECTO, y en dicho sentido, la independencia de la atención de la deuda única y exclusivamente con recursos de la etapa correspondiente.

QUINTA: Que mediante Otrosí No. 4 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN 2-1 73914, la sociedad TRIDIMENSIONAR S.A., el señor JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS, en calidad de FIDEICOMITENTES y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, en calidad de FIDUCIARIA, incluyeron en el clausulado del contrato lo solicitado por el FINANCIADOR.

SEXTA: Que a la fecha de celebración del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de la sociedad TRIDIMENSIONAR S.A., ni por parte del señor JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS, de manera que éstos ostentan la calidad de únicos FIDEICOMITENTES.



OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

SEPTIMA: Que EL FIDEICOMITENTE solicitó la presente modificación de acuerdo a las solicitudes realizadas por el FINANCIADOR.

OCTAVA: Que, conforme lo establece la CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA del CONTRATO DE FIDUCIA, correspondiente a la MODIFICACIÓN DEL CONTRATO, el mismo podrá ser modificado de mutuo acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, se requerirá del previo consentimiento y autorización de los COMPRADORES, cuando las modificaciones alteran sus derechos.

Teniendo presente la modificación que mediante este otrosí se realiza, no se requiere la autorización de los COMPRADORES por no alterar sus derechos, no obstante, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a notificarlos respecto de esta modificación.

NOVENA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, a través del presente OTROSÍ No. 5, conforme las siguientes:

## CLÁUSULAS

PRIMERA: Las Partes de forma voluntaria y de común acuerdo convienen en adicionar el numeral "5.5.11" a la cláusula 5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE, el cual quedará de la siguiente manera:

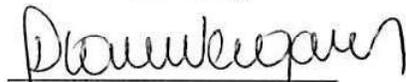
### "5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

*5.5.11. EL FIDEICOMITENTE TRIDIMENSIONAR S.A instruirá a la FIDUCIARIA para que pague los honorarios de acuerdo con el porcentaje de avance de obra del Proyecto, certificado por el perito autorizado por el FINANCIADOR, siempre y cuando el flujo de caja lo permita y se encuentre establecido en el presupuesto. Igualmente, instruirá para que las comisiones de ventas se paguen contra la escrituración de las unidades privadas del proyecto.*

SEGUNDA: Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente OTROSÍ No. 4, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

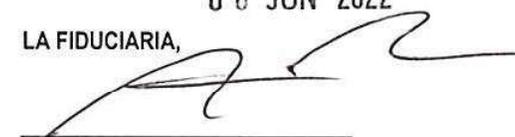
Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en tres (3) ejemplares de igual contenido, a los \_\_\_\_\_ días del \_\_\_\_\_ mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós (2022).

LOS FIDEICOMITENTES,



DIANA LORENA VERGARA COLORADO  
Representante Legal  
TRIDIMENSIONAR S.A.

LA FIDUCIARIA,

08 JUN 2022  


ANDRÉS NOGUERA RICAURTE  
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.  
ELABORÓ: MHV



OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 73914 CELEBRADO ENTRE TRIDIMENSIONAR S.A., JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

  
JUAN MANUEL MUÑOZ ROJAS  
C.C. No. 16.721.259

