

CONSTANCIA SECRETARIAL: 16/07/2021 A Despacho del señor Juez el presente proceso informando que la parte demandada fue notificada personalmente mediante mensaje de datos enviado el 12/04/2021 por el Centro de servicios judiciales. Se pronunció en términos mediante escrito de fecha 07/05/2021 y complementarios del día 11 y 12 mes y año; propuso excepciones de mérito.

Se allegó escrito de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

Manizales, 16 de junio del 2021

Fecha: 15/06/2021 9:15:19 a.m.
Folios: 1 Anexos: 4
1002021EE01875
Origen: MARIA TERESA OSORNO RUIZ CALIFI
Destino: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL /
Asunto: RESPUESTA MATRICULA 100-197070

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Palacio de Justicia "Fanny González Franco"
Carrera 23 N° 21-48
Ciudad

Asunto: Solicitud inscripción medida de **DEMANDA**
Matrícula inmobiliaria 100-197070

Respetado Señor Juez:

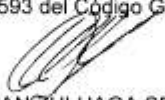
Le comunico la improcedencia de la inscripción del Oficio de DEMANDA No. 530 de fecha 08/04/2021, Radicado 17-001-40-03-002-2020-00418-00, proveniente de su despacho, por cuanto se venció el tiempo límite para el **pago del mayor valor** (Artículo 5 Resolución 5123 de 2000, Resolución 069 de 2011 y Resolución 02436 del 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro)

* Se debe cancelar los derechos de registro tanto por la inscripción de la medida y los certificados de tradición respectivos.

Se da cumplimiento al procedimiento establecido en las instrucciones administrativas 8 y 12 de 2020 de la SNR.

Damos así cumplimiento al artículo 593 del Código General del Proceso.

Atentamente,


HERMAN ZULUAGA SERNA
Registrador Principal de Instrumentos Públicos

***En el acto administrativo (Nota Devolutiva) se establecen los recursos que proceden en la vía administrativa contra la decisión contenida en la misma (Artículos 76 y 77 Ley 1437 de 2011)

Sírvase proveer.



MARCELA LEÓN HERRERA
SECRETARIA -3-



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Interlocutorio: 985
Radicado: [17-001-40-03-002-2020-00418-00](#) expediente digital
Proceso: VERBAL-RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
DEMANDADOS: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA

Vista la constancia secretarial que antecede se tiene por contestada la demanda. Consecuente con lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 370 y 110 del C.G.P., se CORRE TRASLADO por el término de CINCO (05) días a la parte demandante del escrito contentivo de las excepciones de mérito presentadas para que pida pruebas sobre los hechos en que ellas se fundan.

Se RECONOCE PERSONERIA JURIDICA a abogado CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, para que actúe en representación de la parte demandada, en los términos del poder conferido por su representante legal.

Se AGREGA Y PONE EN CONOCIMIENTO de la parte interesada el oficio remitido por la ORIP Manizales en cuanto a la improcedencia de la inscripción de la medida por vencimiento de tiempo límite para la cancelación de derechos de registro.

Por último, analizado el estado del proceso y teniendo en cuenta que se encuentran pendientes etapas procesales que agotar, el Despacho dispone PRORROGAR EL TÉRMINO PARA RESOLVER LA INSTANCIA RESPECTIVA, por seis (6) meses más (artículo 121 C.G.P.)
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 21-07-2021
Marcela Patricia León Herrera-Secretaria

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES	CÓDIGO: CSJCF-CN-F75	 Centro de Servicios Judiciales Manizales CIVIL - FAMILIA
	FORMATO: Devolución por correo electrónico	VERSIÓN: 1	

DEVOLUCIÓN DOCUMENTOS NOTIFICACION PERSONAL
DECRETO 806

Manizales 16 De Abril De 2021

JUZGADO DE ORIGEN: JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

RADICADO: 17001400300220200041800

DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

DEMANDADO(A): GUILLERMO PINEDA ZULUAGA

DOCUMENTOS ANEXOS QUE SE DEVUELVEN

- COMPROBANTE DE ENVIÓ DE LAS DILIGENCIAS DE NOTIFICACIÓN PERSONAL POR CORREO ELECTRÓNICO AL DEMANDADO,
- PRUEBA DE ENTREGA DE LAS DILIGENCIAS DE NOTIFICACIÓN PERSONAL POR CORREO ELECTRÓNICO AL DEMANDADO.

MOTIVO DE LA DEVOLUCIÓN

SE DEVUELVEN LOS DOCUMENTOS AL JUZGADO POR CUANTO YA SE ENVIARON LAS DILIGENCIAS DE NOTIFICACION PERSONAL AL CORREO ELECTRÓNICO DEL DEMANDADO: guillermopinedaz@hotmail.com. LO ANTERIOR PARA LOS FINES QUE ESTIMEN PERTINENTES.

NOMBRE QUIEN RECIBE:

NOMBRE QUIEN ENTREGA: DIEGO ARMANDO MARÍN CARDONA

Elaborado Por: Diego Armando Marín Cardona

NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Caldas - Manizales

<cserjcfmzl@notificacionesrj.gov.co>

Lun 12/04/2021 10:54 AM

Para: guillermopinedaz@hotmail.com <guillermopinedaz@hotmail.com>

 4 archivos adjuntos (21 MB)

06. 2020-418 DEMANDA Y ANEXOS.pdf; 10. 2020-418 SUBSANACION DE DEMANDA 24-11-2020_compressed.pdf; 11. 2020-418 AUTO ADMITE VERBAL MENOR CUANTIA 18-02-2021.pdf; 13. AUTO SUSPENSION TEMPORAL.pdf;

Manizales, 12 de abril de 2021

Señor

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA

guillermopinedaz@hotmail.com

Cordial saludo,

Asunto: Notificación Personal Radicado: **17001400300220200041800**

De conformidad con el artículo 8° del decreto 806 del 2020, que consagra en su inciso tercero:

"...La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación..."

Por lo anterior, me permito notificarle el proceso que cursa en su contra y que a continuación se relaciona:

JUZGADO:	JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL
RADICADO:	17001400300220200041800
PROCESO:	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE:	FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
DEMANDADO:	GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
FECHA DEL AUTO QUE SE NOTIFICA:	18 DE FEBRERO DE 2021 Y 08 DE ABRIL DE 2021
DOCUMENTOS ADJUNTOS:	COPIA DEL ESCRITO DE DEMANDA CON ANEXOS, COPIA DEL ESCRITO DE SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA, COPIA DEL AUTO QUE ADMITIÓ DEMANDA EN SU CONTRA Y COPIA DEL AUTO SUSPENDE TEMPORALMENTE Y HASTA QUE SE PROFIERA SENTENCIA, DE LOS EFECTOS DEL ACUERDO PRIVADO.

FAVOR ACUSAR RECIBIDO

FOLIOS: 343

DIEGO ARMANDO MARÍN CARDONA

EMPLEADO RESPONSABLE

CENTRO DE SERVICIOS CIVIL FAMILIA

PALACIO DE JUSTICIA 'FANNY GONZALEZ FRANCO' PISO 1 OFICINA 108

TEL: 8879620 - 8879650 ext. 11610

MANIZALES- CALDAS

NOTA: SEÑORES ABOGADOS Y PARTES, LOS MEMORIALES CON DESTINO A LOS DIFERENTES PROCESOS DEBEN ENVIARSE **ÚNICAMENTE** POR EL APLICATIVO PREVISTO POR EL CENTRO DE SERVICIOS DE LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA EL CUAL CORRESPONDE a: <http://190.217.24.24/recepcionmemoriales/>

Elaborado Por:

Diego Armando Marín Cardona

Entregado: NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

postmaster@outlook.com <postmaster@outlook.com>

Lun 12/04/2021 10:55 AM

Para: guillermopinedaz@hotmail.com <guillermopinedaz@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (57 KB)

NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES;

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

guillermopinedaz@hotmail.com

Asunto: NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Juzgado 02 Civil Municipal - Caldas - Manizales

De: Juzgado 02 Civil Municipal - Caldas - Manizales
Enviado el: jueves, 29 de abril de 2021 9:21 p. m.
Para: Carlos Augusto
CC: Luis Fernando Gutierrez Giraldo
Asunto: RE: NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

REMITE ENLACE EXPEDIENTE DIGITAL RAD. 002-2020-418 - JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Señor (a) (es)

DRA. CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

Atento saludo. En atención y respuesta a su **solicitud del 29/04/2021**, allegada al Despacho de manera digital, nos permitimos REMITIRLE copia del expediente digital (enlace) del proceso de la referencia, donde podrá apreciar las piezas procesales pedidas y en lo sucesivo podrá tener acceso al expediente digital conformado para su causa, desde cualquier lugar y a cualquier hora que lo consulte, vínculo que valga la pena resaltar es absolutamente fidedigno a la realidad procesal puesto que sincroniza automáticamente con las actuaciones que va teniendo el trámite, por ello, le rogamos conservarlo hasta la terminación del mismo, para evitar enviar dos veces un mismo documento y así evitar reprocesos por parte del Despacho, que van en detrimento de la eficaz y pronta justicia:

https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/cmpal02ma_cendoj_ramajudicial_gov_co/EiXRa1YNqGtErSt2jrIN1usB9YJc_1TpAETuprAn38NOTA?e=SmizVb

Ahora bien, respecto de su manifestación *"Es de anotar que he intentado comunicarme con EL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LOS JUZGADOS CIVIL-FAMILIA a través del número telefónico fijo y su extensión referenciado en este correo electrónico, pero ha sido difícil pues no contestan las llamadas"* nos permitimos aclararle que dada la situación de pandemia por la enfermedad denominada COVID-19 (CORONAVIRUS), catalogada por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial y la actual situación que a raíz de la misma atraviesa la ciudad de Manizales, especialmente por el 92.37% de ocupación camas UCI a hoy 29/04/2021, actualmente los turnos presenciales al Despacho están suspendidos, de ahí que a los teléfonos fijos NO es posible contestar por el momento, sin embargo, como bien pudo apreciar, puede comunicarse con nosotros a nuestra línea celular (3183485303), donde procuramos atender la totalidad de llamadas y resolver las peticiones casi de manera inmediata, por ello, no es de nuestro recibo su afirmación en el sentido de que *"no contestan las llamadas"* (sic).

En el Despacho quedamos muy atentos si es necesaria la remisión de otros documentos y/o de complementar información alguna.

(ACUSAR RECIBIDO POR FAVOR)

Comedidamente,



MARCELA LEÓN HERRERA

Secretaria

Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales

Correo electrónico: cmpal02ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

Dirección: Carrera 23 No. 21-48 oficina 902 Palacio de Justicia Fanny González Franco

Teléfonos: 8879650 Extensiones 11305 – 11307 – Celular: 3183485303



Antes de imprimir este mensaje, piense en su
responsabilidad con la naturaleza
Quizá no puedes salvar el planeta, pero sí puedes dejar de
destruirlo

AVISO LEGAL: Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus, no obstante, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico refleja la opinión de su remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, demás despachos judiciales u otras dependencias de la RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA.

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>

Enviado el: jueves, 29 de abril de 2021 10:11 a. m.

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Caldas - Manizales <cmpal02ma@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Luis Fernando Gutierrez Giraldo <lgutierg@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

Cordial Saludo

En calidad de apoderado judicial del demandado señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA quien ya se encuentra notificado de conformidad con lo establecido en el decreto 806 de 2020, para efecto de ejercer su defensa en el proceso de referencia según poder que en PDF se adjunta, **NUEVAMENTE** solicito ACCESO al expediente completo para efectos de verificar pruebas completas allegadas por el demandante.

Es de anotar que he intentado comunicarme con EL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LOS JUZGADOS CIVIL-FAMILIA a través del número telefónico fijo y su extensión referenciado en este correo electrónico, pero ha sido difícil pues no contestan las llamadas.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

Abogado

Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33

Oficina 706

8803076 - 313 665 8043

De: Carlos Augusto [<mailto:carlosblan78@hotmail.com>]

Enviado el: martes, 27 de abril de 2021 04:00 p.m.

Para: cmpal02ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

Asunto: RV: NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

Cordial Saludo

En calidad de apoderado judicial del demandado señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA quien ya se encuentra notificado de conformidad con lo establecido en el decreto 806 de 20202, para efecto de ejercer su defensa en el proceso de referencia según poder que en PDF se adjunta, solicito ACCESO al expediente completo para efectos de verificar pruebas completas allegadas por el demandante.

Es de anotar que he intentado comunicarme con EL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LOS JUZGADOS CIVIL-FAMILIA a través del número telefónico fijo y su extensión referenciado en este correo electrónico, pero ha sido difícil pues no contestan las llamadas.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

Abogado

Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33

Oficina 706

8803076 - 313 665 8043

De: Carlos Augusto [<mailto:carlosblan78@hotmail.com>]

Enviado el: viernes, 23 de abril de 2021 05:53 p.m.

Para: cserjcfmzl@notificacionesrj.gov.co

Asunto: RV: NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Señor

DIEGO ARMANDO MARIN CARDONA

Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civil Familia

Manizales

Cordial Saludo

En calidad de apoderado judicial del demandado señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA quien ya se encuentra notificado de conformidad con lo establecido en el decreto 806 de 20202, para efecto de ejercer su defensa en el proceso de referencia según poder que en PDF se adjunta, solicito ACCESO al expediente completo para efectos de verificar pruebas completas allegadas por el demandante.

Es de anotar que he intentado comunicarme con ud a través del número telefónico fijo y su extensión referenciado en este correo electrónico, pero ha sido difícil pues no contestan las llamadas.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
Abogado
Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33
Oficina 706
8803076 - 313 665 8043

De: guillermo pineda [<mailto:guillermopinedaz@hotmail.com>]

Enviado el: lunes, 19 de abril de 2021 04:12 p.m.

Para: carlosblan78@hotmail.com

Asunto: RV: NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

De: Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Caldas - Manizales <cserjcfmzl@notificacionesrj.gov.co>

Enviado: lunes, 12 de abril de 2021 3:54 p. m.

Para: guillermopinedaz@hotmail.com <guillermopinedaz@hotmail.com>

Asunto: NOTIFICACIÓN PERSONAL DEMANDA RAD. 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, 12 de abril de 2021

Señor

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA

guillermopinedaz@hotmail.com

Cordial saludo,

Asunto: Notificación Personal Radicado: **17001400300220200041800**

De conformidad con el artículo 8° del decreto 806 del 2020, que consagra en su inciso tercero:

"...La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación..."

Por lo anterior, me permito notificarle el proceso que cursa en su contra y que a continuación se relaciona:

JUZGADO: JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL

RADICADO: 17001400300220200041800

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

DEMANDADO: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA

FECHA DEL AUTO QUE SE NOTIFICA: 18 DE FEBRERO DE 2021 Y 08 DE ABRIL DE 2021

DOCUMENTOS ADJUNTOS: COPIA DEL ESCRITO DE DEMANDA CON ANEXOS, COPIA DEL ESCRITO DE SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA, COPIA DEL AUTO QUE ADMITIÓ DEMANDA EN SU CONTRA Y COPIA DEL AUTO SUSPENDE TEMPORALMENTE Y HASTA QUE SE PROFIERA SENTENCIA, DE LOS EFECTOS DEL ACUERDO PRIVADO.

FAVOR ACUSAR RECIBIDO

FOLIOS: 343

DIEGO ARMANDO MARÍN CARDONA

EMPLEADO RESPONSABLE

CENTRO DE SERVICIOS CIVIL FAMILIA

PALACIO DE JUSTICIA 'FANNY GONZALEZ FRANCO' PISO 1 OFICINA 108

TEL: 8879620 - 8879650 ext. 11610

MANIZALES- CALDAS

NOTA: SEÑORES ABOGADOS Y PARTES, LOS MEMORIALES CON DESTINO A LOS DIFERENTES PROCESOS DEBEN ENVIARSE **ÚNICAMENTE** POR EL APLICATIVO PREVISTO POR EL CENTRO DE SERVICIOS DE LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA EL CUAL CORRESPONDE a: <http://190.217.24.24/recepcionmemoriales/>

Elaborado Por:

Diego Armando Marín Cardona

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 07 de Mayo del 2021

HORA: 4:24:14 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 4 archivos suscritos a nombre de; **CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES**, con el radicado; 202000418, correo electrónico registrado; carlosblan78@hotmail.com, dirigidos al **JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivos Cargados
CONSTANCIAENVIODEMANDANTE.pdf
CONTESTACIONRESOLUCIONCONTRATOGUILLERMOPINEDA.pdf
ANEXOS1.pdf
ANEXOS2.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210507162415-RJC-9988

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Carlos Augusto

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 04:05 p.m.
Para: gergomezca@gmail.com
Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Datos adjuntos: CONTESTACION DE LA DEMANDA VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA - GUILLERMO PINEDA.pdf; ANEXOS1.pdf

Buenas Tardes:

En cumplimiento a lo ordenado por el Decreto 806 de 2020 y el artículo 78 del CGP, me permito remitirle el documento del asunto con el Anexo 1, y mediante un nuevo correo se remitirá el archivo denominado Anexo 2.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

Abogado

Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33

Oficina 706

Mantzales – Caldas

8803076 - 313 665 8043



Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales

Referencia : Contestación de demanda
Proceso: Verbal de Resolución de Contrato
Demandante: Francisco Javier Espinosa Cabrera
Demandado: Guillermo Pineda Zuluaga
Radicado : 2020-00418

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, abogado titulado, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.035.120 de Neira, portador de la Tarjeta Profesional No. 204.946 del C.S. de la J., con correo electrónico carlosblan78@hotmail.com, obrando como apoderado del señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.336.304, con correo electrónico guillermopinedaz@hotmail.com, me permito pronunciarme frente a la demanda de la referencia lo cual hago en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL HECHO 1: Es cierto, pues así se desprende del referido contrato.

AL HECHO 2: Es parcialmente cierto y explico. No obstante el numeral 3 del citado contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES cabe mencionar sobre el interés de la cesión de las acciones, lo cierto es que dicha decisión contrae obligaciones recíprocas que ésta cláusula no contiene como son precio, forma de pago, perfeccionamiento de la cesión, etc.

AL HECHO 3: Es cierto, salvo lo relativo y contenido del numeral 9, que no hace referencia al precio y forma de pago.

AL HECHO 4: Es cierta la transcripción efectuada de la cláusula 9 del contrato, pues así consta en dicho documento. Es más, habrá de decirse, que la obligación a cargo de mi representado y de que trata dicha cláusula fue cumplida a cabalidad por éste.

AL HECHO 5: Es cierto lo contenido en este hecho, y además contiene una **CONFESIÓN** por parte del mismo demandante en el sentido de que la obligación de ceder, endosar y entregar el título correspondiente a las acciones que **poseía** mi representado en la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., fue efectuado o realizado, cumpliendo así su obligación contractual dentro del acuerdo que hoy se discute.

AL HECHO 6: Es cierto lo contenido en el hecho, a pesar de haberse efectuado por parte del demandante una transcripción parcial del numeral 11 del acuerdo contractual.

AL HECHO 7: No es cierto como se encuentra redactado el hecho y explico. Sea lo primero indicar que la totalidad del contenido en el numeral 11 del contrato de acuerdo privado de cesión de acciones, contiene a todas luces un desequilibrio contractual convirtiéndose en una cláusula exorbitante y abusiva.

Lo que la parte activa oculta al despacho, es que mi cliente jamás tuvo la intención de continuar apalancando ningún proyecto en el que interviniera GESTORA URBANA S.A.S., pues nótese como en el numeral 1 del contrato denominado ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, mi representado GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, manifiesta que:



Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales

REFERENCIA: PODER
PROCESO: VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
DEMANDADO: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
RADICADO: 2020-00418

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.336.304 de Pensilvania, obrando en nombre propio, con correo electrónico guillermopinedaz@hotmail.com, comedidamente me permito manifestar que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al doctor **CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.035.120 expedida en Neira, con Tarjeta Profesional número 205.682 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico carlosblan78@hotmail.com, para que represente mis intereses dentro del proceso de la referencia, instaurado en mi contra por **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**; para que se pronuncie frente a la demanda, conteste la misma y formule excepciones y en general para que represente mis intereses y asuma mi defensa hasta que el proceso termine por cualquier circunstancia y ante cualquier instancia.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, proponer excepciones, interponer recursos, proponer nulidades, efectuar objeciones, tachar de falso documentos, tachar testimonios, solicitar sentencia anticipada y todas aquellas que tienden al buen cumplimiento de su gestión y todas las demás facultades contenidas en el artículo 77 del CGP, sin que en ningún momento pueda decirse que carece de facultades para el cabal cumplimiento de este mandato.

Queda facultado además, para solicitar derechos de petición ante entidades privadas o públicas, solicitar el decreto de pruebas anticipadas, y en fin para que obre en mi representación para el cumplimiento del mandato aquí conferido.

Sírvase Señor Juez, reconocerla personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato

Del Señor Juez,

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
C.C. 1.336.304 expedida en Pensilvania

Acepto,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Neira
T.P. 205.682 C.S. de la J.

Manizales, diciembre 07 de 2020

Doctor

CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO

Intendente Regional Manizales
Superintendencia de Sociedades
Manizales

REFERENCIA: CUMPLIMINETO ARTICULO DUODECIMO AUTO 2020-05-004988 (AUTO DE ADMISION)

PROCESO: PROCESO DE REORGANIZACION SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A. NIT 900.800.886

Se dirige a usted respetuosamente **CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.256.315 de Manizales, designado promotor dentro del proceso de la referencia, con el fin de remitir los proyectos de calificación y graduación de créditos, determinación de derechos de voto actualizados y corregidos hasta el 21 de octubre de 2020, debidamente conciliados contra el pasivo de la concursada.

Anexos:

- proyecto de calificación y graduación de créditos.
- proyecto determinación de derechos de voto actualizados.
- conciliación contra el pasivo.

Cordialmente.



CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ

C.C. 10.256.315 de Manizales

Promotor

TEL: 8841761 CEL: 3168749929

Dirección: Calle 21 # 21 – 45 Edificio Millán y Asociados Oficina 1501

Carlos Augusto

De: Microsoft.Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 04:07 p.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin título 00029.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

gergomezca@gmail.com

Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL



“1. Decisión de Retiro: El Accionista Guillermo Pineda Zuluaga, manifiesta su interés de retirarse de la compañía, cediendo el paquete accionario del que es titular a la fecha, retiro que obedece a: 1) Su no comprensión sobre el desarrollo de las diferentes actividades que corresponden al giro de los negocios de la empresa y 2) Su pesimismo a cerca del cumplimiento de la utilidad proyectada de cada proyecto y de la empresa en general”.

Lo que no quedó plasmado dentro del contrato de acuerdo privado de cesión de acciones, es el hecho de que mi cliente jamás recibió retribución, utilidad o rendimiento alguno por los negocios desarrollados por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., desde el momento mismo de su constitución -10 de Diciembre de 2014-, pese haberse completado el desarrollo de diferentes proyectos de construcción como los fueron HIPONA, SAN AMBROSIO, ALTAVISTA y LA CEIBA nunca recibió o percibió de ellos utilidad alguna, sólo ha recuperado, y con grandes dificultades como se entrará a probar, valor de capital prestado a la misma sociedad para el desarrollo de todos los proyectos.

Para el reconocimiento de todas las utilidades, aunque esto no se compadeciera siquiera de un valor real de lo que tenía derecho por el desarrollo de los diferentes proyectos, se fijó como suma que representaba la participación accionaria dentro de la sociedad y las utilidades que dejó de percibir, mi cliente aceptó finalmente, que las acciones se tasaran en la suma de Dos Mil Doscientos Millones de Pesos (\$2.200.000) Moneda Legal Colombiana

Pero a pesar de todo, dicha suma de dinero también se consideraba completamente perdida por parte de mi cliente, y la única forma de tratar de recuperarla era mediante la construcción de los proyectos La Ceiba y la Rioja. Mi cliente se encontraba en un callejón sin salida, pues el habilidoso socio Francisco Javier Espinosa Cabrera, ni la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. tenía como asegurar el pago de las sumas debidas a su favor.

Mi cliente no tuvo otro camino para tratar de recuperar lo que de suyo le correspondía, por lo que es completamente falso el hecho de que de manera voluntaria mi representado hubiera aceptado la cláusula reseñada en el presente hecho.

En este proceso se probará la mala fe del demandante, los actos fraudulentos que ha hecho con el fin de defraudar el patrimonio de mi representado, hasta el punto que, como se probará, se encuentra intentando que las acciones ya negociadas, entregadas, recibidas por el demandante e inscritas en el libro de accionistas, regresen al dominio de mi representado para que exista una solidaridad en la que se obligue a responder con su propio patrimonio, por sumas de dinero que se sustrajo de manera descarada el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.

Además, no es cierto que las partes contratantes aceptaron o entendieron que para el desarrollo de los proyectos La Ceiba y la Rioja I y II **de manera esencial** requirieran la aprobación de créditos constructor, por lo que: 1) El proyecto La Ceiba, ya tenía constituida una fiducia mercantil desde el 05 de Junio de 2018 a favor de FIDUCIARIA DAVIVIENDA y también poseía ya, aprobado el crédito constructor desde mucho antes de esa data, con DAVIVIENDA S.A. como se demuestra con el certificado de una de las unidades privadas que hacen parte del proyecto y que se allega como prueba documental, por lo tanto, el demandante ocultó de manera grave y violando los principios de la buena fe, el hecho de que éste proyecto de forma esencial ya no requería apalancamiento financiero por parte de mi representado, como mucho menos se encontraba obligado a afianzarla, pues ya era avalista del crédito constructor a favor de DAVIVIENDA, mismo que a la fecha de hoy se

NOTARÍA PRIMERA DE MANIZALES

3673

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Manizales, 2021-04-23 10:47:53

El suscrito notario Primero del Circuito de manizales, certifica que el compareciente:

PINEDA ZULUAGA GUILLERMO C.C. 1336304



7wqsh



a quien personalmente identifique, y manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma en él puesta es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. PODER

X

FIRMA

CS

B

NOTARÍA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE MANIZALES
CARMEN TRUJILLO MOLINA



CALIFICACION Y GRADUACION DE CREDITOS A OCTUBRE 21 DE 2020
GESTORA URBANA S.A.S
NIT 900.800.886

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C o NIT	Cal. y Grad.	CLASE	VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006	TIPO DE DOCUMENTO	No Documento	Capital por pagar	Int. Pagar	SANCIONES	Total Acrencia
CREDITOS PRIMERA CLASE										
LABORALES										
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1053801870	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 2.062.090	\$ -		\$ 2.062.090
DANIELA MEJIA RODRIGUEZ	1053846190	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 1.437.362	\$ -		\$ 1.437.362
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	339738	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 16.204.291	\$ -		\$ 16.204.291
KARHENT YULIET SALINAS VARGAS	1053833577	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 1.142.443	\$ -		\$ 1.142.443
LUZ MARINA CASTILLO CRUZ	30298984	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 1.164.160	\$ -		\$ 1.164.160
MARIA EUGENIA RIOS ROMAN	24645109	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 5.241.671	\$ -		\$ 5.241.671
LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA	75063193	1ra	Laboral	Ninguno	Contrato de transaccion laboral		\$ 250.000.000	\$ 13.963.000		\$ 263.963.000
LABORALES										
							\$ 277.252.017	\$ 13.963.000		\$ 291.215.017
DIRECCION DISTRITAL DEL TESORERIA	800.197.268	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion retencion industria y comercio		\$ 73.435	\$ -		\$ 73.435
MUNICIPIO CHINCHINA	899.999.061	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion bimestral retencion industria y comercio	202000051386	\$ 4.821.000	\$ 315.000		\$ 5.136.000
MUNICIPIO CHINCHINA	899.999.061	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion bimestral retencion industria y comercio		\$ 395.235	\$ -		\$ 395.235
MUNICIPIO MANIZALES	890.801.133	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion bimestral retencion industria y comercio	157444584	\$ 14.960	\$ -		\$ 14.960
MUNICIPIO MANIZALES	890.801.053	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion y pago del impuesto de industria y comercio		\$ 64.425.000	\$ 4.045.000	\$ 2.255.000	\$ 70.725.000
MUNICIPIO MANIZALES	890.801.053	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion y pago del impuesto de industria y comercio		\$ 30.439.000	\$ -		\$ 30.439.000
FISCALES										
TOTAL CRÉDITOS PRIMERA CLASE							\$ 100.168.630	\$ 4.360.000	\$ 2.255.000	\$ 106.783.630
							\$ 377.420.647	\$ 18.323.000	\$ 2.255.000	\$ 397.998.647
CREDITOS SEGUNDA CATEGORIA										
SEGUNDA CLASE										
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C o NIT	Cal y Grad	CLASE	VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006	TIPO DE DOCUMENTO	No Documento	Capital por pagar	Int. Pagar		Total Acrencia
PROMITENTES COMPRADORES										
ADRIANA URIBE ZULUAGA	1,053,787,069	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.022	\$ -		\$ 35.551.022
ADRIANA PATRICIA RAMIREZ CASTAÑO	25,101,413	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100079533	\$ 18.288.755	\$ -		\$ 18.288.755
ALBA LILIAN GIRALDO MARIN	30,300,844	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076703	\$ 15.611.729	\$ -		\$ 15.611.729
ALBERTO BRAULIO ALZATE DUQUE	16,076,836	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.405	\$ -		\$ 118.503.405
ANDREA GALLO CEBALLOS Y FREDY ALEJANDRO PACHON RINCON	1,060,651,841 Y 9,977,321	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100077677	\$ 13.681.419	\$ -		\$ 13.681.419
ANDRES FELIPE HENAO	75,107,712	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.609.665	\$ -		\$ 35.609.665
ANGELA MARIA ARIAS RIOS	1.057.304.190	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.026	\$ -		\$ 35.551.026
ANGELA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ	30,236,515	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.022	\$ -		\$ 35.551.022
BERTULFO OSPINA LOPEZ	19,208,922	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.405	\$ -		\$ 118.503.405
CARLA VILLADA DIAZ	42,164,976	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602084500013244	\$ 8.312.520	\$ -		\$ 8.312.520
CARLOS ANDRES OCAMPO MUNOZ	75,145,894	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 38.003.995	\$ -		\$ 38.003.995
CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIAS	75,085,488	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.405	\$ -		\$ 118.503.405
CARLOS EDUARDO SALAZAR VARGAS	10,236,791	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 96.000.000	\$ -		\$ 96.000.000
CARLOS MARIO ALVAREZ RAMIREZ	4,417,341	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 73.785.141	\$ -		\$ 73.785.141
CARLOS VIRGILIO GIRALDO MARTINEZ	15,909,129	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 38.003.405	\$ -		\$ 38.003.405
CARMEN TERESA NARANJO ZULUAGA	30,337,357	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100079624	\$ 11.218.582	\$ -		\$ 11.218.582
CAROLINA RESTREPO DURAN	43,756,688	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 91.000.000	\$ -		\$ 91.000.000
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,053,801,870	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076380	\$ 27.295.851	\$ -		\$ 27.295.851
CRISTIAN LOPEZ OSORIO	1,054,992,891	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 237.006.810	\$ -		\$ 237.006.810
DANIEL EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ	516830	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.500	\$ -		\$ 35.551.500
DANIELA JIMENEZ	1,053,838,144	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602084200001010	\$ 50.304	\$ -		\$ 50.304
DANNERY GARCIA DE PERDOMO	24,623,811	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 47.703.405	\$ -		\$ 47.703.405
DARIENSSO GIRALDO TABORDA	79,793,112	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076356	\$ 13.284.814	\$ -		\$ 13.284.814
DELIA JULIETH ARIZA ARIAS	1,053,825,041	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076661	\$ 21.866.692	\$ -		\$ 21.866.692

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 04:10 p.m.
Para: gergomezca@gmail.com
Asunto: ANEXO 2 - CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Datos adjuntos: ANEXOS2.pdf

Buenas Tardes:

En cumplimiento a lo ordenado por el Decreto 806 de 2020 y el artículo 78 del CGP, me permito remitirle el documento denominado Anexo 2.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

Abogado

Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33

Oficina 706

Manizales – Caldas

8803076 - 313 665 8043

De: Carlos Augusto [mailto:carlosblan78@hotmail.com]

Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 04:05 p.m.

Para: gergomezca@gmail.com

Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Buenas Tardes:

En cumplimiento a lo ordenado por el Decreto 806 de 2020 y el artículo 78 del CGP, me permito remitirle el documento del asunto con el Anexo 1, y mediante un nuevo correo se remitirá el archivo denominado Anexo 2.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

Abogado

Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33

Oficina 706

Manizales – Caldas

8803076 - 313 665 8043



encuentra en acuerdo de reorganización promovida por el aquí demandante en representación de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. y quien también se sometió al proceso de reorganización como persona natural, y que asciende a la suma de \$7.885.015.249,00, y debido (i) la calificación del crédito –tercer orden– con las prelacións legales y las promesas ya suscritas, es imposible recuperar (ii) que por la solidaridad es seguro que mi representado tenga que cancelar de su propio patrimonio sumas por dicha causa (iii) que no existe posibilidad de recuperar a través de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. suma alguna por cuenta del citado crédito. y 2) Respecto al proyecto de la Rioja, mi representado siempre estuvo allanado a cumplir, pues sostuvo conversaciones con la señora MONICA PINEDA HERNANDEZ – asesora comercial del Banco Davivienda–, para la socialización de la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor, que pretendía financiar la etapa 1 del Proyecto la Rioja, pero que tal situación cambió, cuando mi cliente manifestó a la entidad financiera que ya no era accionista, lo que implicó que se suspendiera el trámite del crédito constructor ante DAVIVIENDA, para luego llamar a mi cliente con el fin de que se comprometiera para con el crédito constructor en calidad de avalista o codeudor como persona natural y no como accionista, y fue allí que existió negativa por parte de mi representado para asumir dicha responsabilidad. Es de vital importancia advertir, y así se probará, que lo que perseguía el habilitado demandante era comprometer a mi cliente con el crédito constructor a efectos de la solidaridad en su pago, pero a escondidas estaba materializando no solo un proceso de reorganización empresarial de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S que para dicha data era de propiedad exclusiva de éste, sino además que también presentó un proceso de reorganización de persona natural. Mi representado sufrió de amenazas y constreñimientos por parte del demandante a fin de obligarlo a que asumiera los créditos que demeritaban en pérdida del patrimonio de mi cliente y aumento injustificado del patrimonio del demandante, pues itero, ya había efectuado maniobras fraudulentas, ocultamiento y distracción no sólo del patrimonio de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., sino del suyo propio, pretendiendo que fuera mi cliente, quien jamás recibió utilidad alguna por los proyectos adelantados por la sociedad, sino además que jamás recibiría el precio pactado para las acciones negociadas y que son objeto de éste trámite, procediera a responder con su propio patrimonio por las deudas de la sociedad que nunca se podrían cumplir, pues repito, ya existía la intención por parte del demandante en ingresarla en proceso de reorganización empresarial y además como persona natural el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA había iniciado un proceso de reorganización, lo cual a la fecha de ésta contestación, ya se encuentran en curso.

Es tan evidente el interés que le asistía a mi cliente de apalancar el proyecto la Rioja con el único fin de recibir el pago de la cesión de las acciones, que mediante comunicación adiada del 31 de Julio de 2020, remitida por el demandado a través del correo electrónico gempresarialm@gmail.com con destino al accionante mediante el correo gerencia@gestoraurbana.com, le manifestó que:

“Asunto: Propuesta para pago de sumas pendientes de pago a favor de Guillermo Zuluaga conforme Acuerdo privado de cesión de acciones suscrito el 15 de enero de 2019.

Tal como lo hemos venido tratando en diferentes oportunidades y de diferentes formas, mi interés es que Usted cumpla con el pago de las sumas de la referencia, y que me corresponden por la cesión de las acciones que poseía en la sociedad Gestora Urbana S.A.S.

Para el efecto y como quiera que en el referido acuerdo privado en la cláusula 11 se pactó el acompañamiento a título de avalista o codeudor de Gestora Urbana S.A.S., para la construcción del proyecto La Rioja, conforme a las conversaciones sostenidas, mi única finalidad es facilitar que Usted obtenga los recursos para el pago

Bogotá 23 de Septiembre de 2019

Señores
REDCOMISO POR CONSTRUIR EDIFICIO LA RIOJA
 Montería

Apreciados Señores:

Nos complace comunicarle que la gerencia de admisión constructor, ha aprobado una operación de crédito bajo las siguientes condiciones:

LÍNEA: Crédito Constructor Proyecto Edificio la Rioja Etapa I
MONTO: \$4.350.000.000. (Cuatro mil trescientos cincuenta millones de pesos moneda corriente y legal)

Condiciones para Constructor Profesional:

PROYECTO: EDIFICIO LA RIOJA ETAPA I
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: 18347
DIRECCIÓN: calle 12 No 6-39
CIUDAD: Villamaría
DESCRIPCIÓN: Construcción de una torre de apartamentos de 15 pisos para un total de 58 apartamentos mas parte de plataforma de parqueaderos para 38 celdas para propietarios y 11 de visitantes.
TASA DE INTERÉS: La Vigente al momento del desembolso, según políticas del Banco.
VIGENCIA: 20/03/2020
PLAZO: Será igual al plazo faltante para la terminación del proyecto al momento del primer desembolso, más nueve (9) meses adicionales para su comercialización.

adelante.

DIANA CAROLINA GUZMAN HERNANDEZ Y CARLOS JOSE BOTERO RIVERA	30,239,884 Y 75,074,298	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076372	\$ 11.206.179	\$ -	\$ 11.206.179
DUVERNEY PABON ALVAREZ Y PAULA ANDREA SALAZAR HERNANDEZ	75,094,011 Y 24,339,315	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100079350	\$ 7.038.255	\$ -	\$ 7.038.255
EDILBERTO PATINO MARIN	15,895,608	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.022	\$ -	\$ 35.551.022
EFRAIN GRISALES RAMIREZ Y MELLY XIMENA HENAO	1,053,781,686 Y 1,060,649,762	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076679	\$ 15.651.296	\$ -	\$ 15.651.296
ELENA ALZATE JIMENEZ	24,432,257	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		41.003.407	\$ -	\$ 41.003.407
FABIAN ALEXIS LOPEZ ZULUAGA	4,414,751	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		35.390.821	\$ -	\$ 35.390.821
FANY CUARTAS VARGAS	24,849,948	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.405	\$ -	\$ 118.503.405
FERNEY ALVARO GALVIS VALENCIA	1,002,732,449	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100078089	\$ 17.655.490	\$ -	\$ 17.655.490
FIDEL AUGUSTO SANCHEZ GARCIA	10,229,563	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa de compraventa		\$ 140.791.517	\$ -	\$ 140.791.517
FORMALCO S.A.S.	900.472.694	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa de compraventa		\$ 115.000.000	\$ -	\$ 115.000.000
GILBERTO DIAZ PAJOY	15,895,011	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 41.632.383	\$ -	\$ 41.632.383
GILMA ELENA GIRALDO JARAMILLO	30,270,617	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100079186	\$ 13.291.077	\$ -	\$ 13.291.077
GLADYS MARIA GIRALDO GIRALDO	30,277,439	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		118.503.405	\$ -	\$ 118.503.405
GLADYS OMAIRA RODRIGUEZ DUQUE	24,620,286	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.422	\$ -	\$ 118.503.422
GLORIA AMPARO JARAMILLO PELAEZ	24,326,361	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		227.068.616	\$ -	\$ 227.068.616
GLORIA HELENA MARIN CADAVID Y WILLIAM CALDERON CASTAÑO	30,336,144 Y 10,256,744	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		35.150.000	\$ -	\$ 35.150.000
GLORIA INES GONZALEZ CASTILLO	24,325,057	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 75.552.000	\$ -	\$ 75.552.000
GLORIA NANCY GUZMAN OSORIO	24,623,219	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.603.405	\$ -	\$ 35.603.405
HECTOR FABIO BETANCUR BEDOYA	1.053.807.267	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 109.966.400	\$ -	\$ 109.966.400
HECTOR JAVIER URIBE DIAZ	75,146,376	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 115.826.300	\$ -	\$ 115.826.300
HILDA YANETH RINCON RAMIREZ	30,396,829	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602084300011430	\$ 10.082.105	\$ -	\$ 10.082.105
IVAN DARIO RAMIREZ OVIEDO	18,468,566	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		38.469.520	\$ -	\$ 38.469.520
IVAN DAVID RINCON SUAREZ	80,107,034	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100081323	\$ 12.196.544	\$ -	\$ 12.196.544
JEFFERSON LEANDRO BUITRAGO MUNOZ	1,060,648,914	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086000032954	\$ 4.298.654	\$ -	\$ 4.298.654
JESSICA MARIN SANTANA Y JAMERSON ESTIVEN HERRERA ZULUAGA	1,060,648,735 Y 1,060,647,592	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076364	\$ 14.382.693	\$ -	\$ 14.382.693
JESSICA PAOLA MORALES QUINTERO Y CHRISTIAN DAVID AGUIRRE RIVERA	1,053,814,134 Y 1,053,815,363	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602003800098937	\$ 11.197.531	\$ -	\$ 11.197.531
JHONATAN CUERVO LONDONO	75,106,146	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100079657	\$ 102.822	\$ -	\$ 102.822
J.H.TORO Y IA. S.A.	900.473.125	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 115.000.000	\$ -	\$ 115.000.000
JOHAN CAMILO ESCOBAR TRUJILLO	1,053,854,303	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100079913	\$ 11.110.728	\$ -	\$ 11.110.728
JOHN HAROLD VALENCIA BARCO	16,078,523	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100078279	\$ 17.749.529	\$ -	\$ 17.749.529
JORGE ANDRES GOMEZ ALZATE	16,139,565	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		35.603.405	\$ -	\$ 35.603.405
JORGE ANDRES TRUJILLO GOMEZ	75,076,785	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602084500013434	\$ 8.312.520	\$ -	\$ 8.312.520
JOSE ALBERTO SARMIENTO AGUIRRE	15,903,468	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		118.503.405	\$ -	\$ 118.503.405
JOSE FERNANDO RICO VASQUEZ	1,053,778,807	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.211	\$ -	\$ 35.551.211
JOSE GUSTAVO SUAREZ MARIN	75,055,106	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.022	\$ -	\$ 35.551.022
JOSE HUBERTO LOPEZ LOPEZ	4,574,559	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.405	\$ -	\$ 118.503.405
JOSE JAIR ESCOBAR OSPINA	15,908,304	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 114.453.013	\$ -	\$ 114.453.013
JOSE LEONEL ZAPATA PARRA	14,942,003	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.498	\$ -	\$ 118.503.498
JOSE SOLER TRUJILLO TRUJILLO	4,558,112	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		118.570.000	\$ -	\$ 118.570.000
JUAN ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ	75,100,617	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		35.551.022	\$ -	\$ 35.551.022
JUAN CARLOS GARCIA GIRALDO	15,905,433	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 65.503.405	\$ -	\$ 65.503.405
JUAN CARLOS SAAVEDRA HERNANDEZ	75,065,691	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 40.000.000	\$ -	\$ 40.000.000
JUAN DARIO GIRALDO GRAJALES	75,142,712	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		38.750.000	\$ -	\$ 38.750.000
JUAN DAVID ABADIA ARIAS	1,053,775,135	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		37.552.400	\$ -	\$ 37.552.400
JUAN DAVID NARANJO LOPEZ	1,053,806,217	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 64.686.356	\$ -	\$ 64.686.356
JUAN DAVID YEPES MAZO	75,104,790	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100079228	\$ 3.799.322	\$ -	\$ 3.799.322
JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75,104,892	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100079111-0602086100079103	\$ 58.380.688	\$ -	\$ 58.380.688
JULIAN ARISTIZABAL TRUJILLO Y NATHALY GIL SOTO	75,081,039 Y 24,338,621	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 20.947.345	\$ -	\$ 20.947.345
JULIAN PAREJA GARCIA	75,075,264	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.504.605	\$ -	\$ 118.504.605
JULIAN ALBERTO PALACIO BETANCURTH	75,146,275	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 38.003.405	\$ -	\$ 38.003.405
JULIAN DAVID GUTIERREZ HURTADO	1,060,654,784	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086000032947	\$ 5.131.410	\$ -	\$ 5.131.410
KELLY MUNOZ GIRALDO	24,339,504	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602085200002429	\$ 6.530.105	\$ -	\$ 6.530.105
KEVIN TRUJILLO ECHEVERRI	75,147,019	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		50.577.180	\$ -	\$ 50.577.180

Carlos Augusto

Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 04:13 p.m.
Para: carjosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: ANEXO 2 - CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin titulo 00044.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

gergomezca@gmail.com

Asunto: ANEXO 2 - CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL



de la deuda contraída con el suscrito y por lo tanto tengo disposición para constituir un contrato que contenga las condiciones para financiar hasta por la suma de \$5.000.000.00.00 el proyecto al que se refiere el acuerdo privado, teniendo presente que para el próximo 30 de septiembre existe el primer compromiso de pago.

En este orden de ideas, los recursos los podría el suscrito a través de la sociedad Giro Empresarial Cia y S en C.A., en las mismas condiciones del mercado financiero, haciendo uso del instrumento jurídico de la fiducia mercantil de la constitución de un patrimonio autónomo cuya vocera será una entidad fiduciaria seleccionada por Giro Empresarial Cia y S. en C.A.....”

Sin embargo, y pese a la enorme facultad del demandante para escribir y enviar correos electrónicos con pronunciamientos, amenazas, constreñimientos y falacias, el demandante, obrando en calidad de representante legal de GESTORA URBANA S.A.S. y además en nombre propio, entre otras manifestaciones que contienen amenazas, manifestó:

*“Su interés o propuesta para financiar la Construcción del Proyecto La Rioja Etapa I, **no es de nuestro interés**, toda vez que la financiación del proceso constructivo de éste tipo de proyectos, que venimos manejando a través de una Fiducia de Preventas y que pretendemos continuar manejando a través de una Fiducia Inmobiliaria - Completa- o Fiducia de Administración y Pagos; y en todo caso bancarizada, no admite como fuente de financiamiento crédito de personas jurídicas no vigiladas por la superintendencia financiera”*

Ahora bien, como se probará también, mi cliente a través de la sociedad GIRO EMPRESARIAL y Cia. S. en C.A., de la cual es socio Gestor y cuyo objeto social es la realización de préstamos de dinero, ya había financiado proyectos como HIPONA, SAN AMBROSIO y ALTA VISTA I y II que adelantó GESTORA URBANA S.A.S. entonces no entiende porque ahora el aquí demandante pretende negarse al apalancamiento del proyecto, tras la excusa que el mismo debe ser bancarizado.

Aunque la respuesta es muy clara, como la mala fe y la mala intención que tenía el aquí demandante en calidad de accionista y como representante legal de Gestora Urbana S.A.S., era defraudar a todos los acreedores de la sociedad mediante el inicio de proceso de reorganización aunado al proceso de reorganización que inició como persona natural, en los cuales, al estar mi representado obrando en calidad de avalista o codeudor solidario y no hacer parte de la entidad jurídica, sería mi cliente el único obligado y perjudicado con las obligaciones que se adquieran con las entidades financieras y por lo mismo, el demandante no podía permitir que se asumiera por parte de GIRO EMPRESARIAL Y CIA S. EN C.A. la obligación, por cuanto en la calificación de créditos al interior del proceso de reorganización le permitiría no sólo tratar de recuperar dinero, sino que impedía que mi representado recuperara los \$2.200.000.000 por la cesión de sus acciones.

Pero es de advertir, que el numeral 11 del ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, contiene una condición para el pago a favor de mi cliente y a cargo del aquí demandante señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA por la cesión de las acciones, pago que itero, hasta la presente data no se ha efectuado ni se efectuará. Pero esa condición de apalancamiento **NO TIENE UN PLAZO**, pues brilla por su ausencia, dicha determinación en el numeral 11 del citado acuerdo, aunado al hecho de que también brilla por su ausencia, de que el apalancamiento tenía que ser a través del BANCO DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA o BBVA, sin dejar a un lado, como ya lo conocía de antemano el demandante, que la sociedad GIRO EMPRESARIAL Y CIA S. EN C.A. tiene como objeto principal, el otorgamiento de préstamos de dinero a interés, lo que podría ser válidamente considerada para la

GARANTÍAS:

- Hipoteca en primer grado abierta y en cuantía limitada a favor del Banco, sobre el lote de terreno donde se desarrollará la totalidad del proyecto ubicado en el municipio de Villamaría en la carrera calle 12 No 6-39
- Firma del pagare por parte de la fiduciaria a través de su representante legal previa certificación de sus atribuciones
- Firma de GESTORA URBANA S.A.S. a través de su representante legal previa certificación de sus atribuciones
- Firma avalista de los Sres Francisco Javier Espinosa Cabrera y el Sr Guillermo Pineda Zuluaga

PRORRATAS:

Para efectos de asegurar un adecuado proceso de amortización del crédito aprobado, se deberá abonar la prorrata por cada desafectación, o la diferencia entre el valor a subrogar y la prorrata correspondiente en el caso en que aquel sea menor.

CONDICIONES ESPECIALES:

- Tener ventas por \$5.400M del proyecto financiado, no se aceptaran canjes ni ventas a socios. Solo se podrán considerar ventas que hayan recaudado como mínimo el 5% del valor de la transacción, solo se admitirá 1 venta por comprador
- Las ventas exigidas en el punto anterior deberá tener recaudo mínimo de cuotas iniciales de \$560M, este recaudo deberá ser certificado a su vez por la fiduciaria, en dicha certificación se debe relacionar cada venta realizada, su valor y el monto recaudado de la misma.
- Se deberá constituir un Patrimonio Autónomo, el cual será el beneficiario de los créditos aquí aprobados cuyo fideicomitente será la empresa GESTORA URBANA S.A.S, en el que se acredita el traslado del lote donde se desarrollara el proyecto y realizará la escrituración de los inmuebles a los compradores, este patrimonio administrara la totalidad de los recursos que se recauden (cuotas iniciales, recursos de los fideicomitentes, desembolsos del banco) y velara porque los egresos se direccionen exclusivamente al desarrollo del proyecto financiado. Este fideicomiso no podrá adquirir nuevas acreencias sin el previo Voto del banco.
- En el contrato fiduciario deberá quedar establecido que el fideicomitente autoriza a la fiduciaria remitir informes periódicos con los movimientos del fideicomiso al banco, igualmente el banco podrá participar en los comités fiduciarios a través del gerente de cuenta.
- Las prorratas de todos los inmuebles se calcularan con base en la sumatoria de los créditos constructor y pre operativo, vigente y pendiente de desembolsar. El Banco podrá modificar el cálculo de las prorratas, Informando previamente a la gerencia del proyecto. Las prorratas se calcularán sobre las unidades vendidas.
- Que el constructor obtenga por lo menos un 20% de avance físico de obra, previo concepto técnico del supervisor designado.
- Los informes de avance de obra de este proyecto, deberán realizarse mínimo una vez

LAURA MARCELA YATHE GIRALDO	1,053,814,995	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100079327	\$ 39.521.967	\$ -	\$ 39.521.967
LAURA MARIANA CARDENAS CASTANO	1,093,219,927	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086000032749	\$ 7.520.064	\$ -	\$ 7.520.064
LILIANA ARANGO ALZATE	24,334,454	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 73.785.186	\$ -	\$ 73.785.186
LORENA ORREGO	1,053,766,617	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.522.000	\$ -	\$ 35.522.000
LUIS ARTURO GAVIRIA MEJIA	6,441,631	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.500	\$ -	\$ 118.503.500
LUIS DARIO GOMEZ CRUZ Y LAURA ALEJANDRA GOMEZ PINEDA	10,266,313 Y 1,053,832,971	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 38.003.500	\$ -	\$ 38.003.500
LUIS HERNANDO BOHORQUEZ RAMIREZ	3,014,585	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 40.503.413	\$ -	\$ 40.503.413
LUIS OVIDIO GALVIZ VALENCIA	9,858,205	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100078071	\$ 9.792.973	\$ -	\$ 9.792.973
LUISA FERNANDA HOYOS GIRALDO Y JUAN DAVID RAMIREZ CARDONA	1,014,180,354 Y 1,015,396,975	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.500	\$ -	\$ 118.503.500
LUISA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	1,053,797,318	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100081141- 0602086100081133	\$ 116.639.289	\$ -	\$ 116.639.289
LUZ DARY MARTINEZ DE OSORIO	24,779,748	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 38.003.401	\$ -	\$ 38.003.401
LUZ ELENA GOMEZ GUTIERREZ	30,394,738	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076869	\$ 4.768.229	\$ -	\$ 4.768.229
LUZ MARIA QUINTERO CASTRILLON Y JULIAN LOPEZ CRUZ	24,348,298 Y 16,070,907	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602087000102458	\$ 10.231.160	\$ -	\$ 10.231.160
LUZ MARINA ARISTIZABAL OSPINA	24.822.132	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		70.000.000		\$ 70.000.000
MANUEL FELIPE PALACIO BETANCURTH Y JOSE ALBERTO PALACIO MARIN	1,054,992,192 Y 15,898,184	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.405	\$ -	\$ 118.503.405
MARIA AMPARO FRANCO OSORIO	24,837,567	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076471	\$ 15.595.613	\$ -	\$ 15.595.613
MARIA BERENICE ARIAS ARCINIEGAS	24,322,963	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		35.551.022	\$ -	\$ 35.551.022
MARIA BERTHA PAEZ DE MELO	20,630,634	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 115.796.000	\$ -	\$ 115.796.000
MARIA CRISTINA OSORIO ALZATE	30,355,586	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 77.160.000	\$ -	\$ 77.160.000
MARIA DOLLY GIRALDO BOTERO	24,824,625	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602084800000412	\$ 31.905.293	\$ -	\$ 31.905.293
MARIA HELENA RIOS USQUIANO	24,618,204	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.022	\$ -	\$ 35.551.022
MARIA MILENA GIRALDO GUARIN	30,333,455	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100087023	\$ 50.341	\$ -	\$ 50.341
MARIA VICTORIA LOPEZ	24,627,450	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 234.248.417	\$ -	\$ 234.248.417
MARIA ZULAY LASERNA ALDANA	52,031,435	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 64.791.000	\$ -	\$ 64.791.000
MARIA ZULMA MEJIA DE ALZATE	24.850.814	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 116.061.980	\$ -	\$ 116.061.980
MARIELA MARTINEZ OROZCO	30,283,819	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076687	\$ 61.834.976	\$ -	\$ 61.834.976
MARTHA CECILIA HEREDIA RIVERA	24,622,977	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.462	\$ -	\$ 118.503.462
MARTHA DAMARIS GUTIERREZ GIRALDO	52,550,250	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		98.503.405	\$ -	\$ 98.503.405
MARTHA INES FRANCO PELAEZ Y SILVIA PATRICIA LONDOÑO FRANCO	24,623,956 Y 1,094,920,675	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 55.750.000	\$ -	\$ 55.750.000
MARTHA ISABEL CARDENAS BURITICA	30,286,745	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.684.456	\$ -	\$ 35.684.456
MARTHA LUCIA LLANOS BUITRAGO	60,401,704	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 144.301.022	\$ -	\$ 144.301.022
MARTHA MONICA ORREGO BOTERO Y JOSE NELSON CASTAÑO ALZATE	30,353,452 Y 4,469,902	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.405	\$ -	\$ 118.503.405
MIRIAM EUSSE OSORIO	25,000,511	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		35.551.022	\$ -	\$ 35.551.022
MIRYAM VILLA SALGADO	24,322,253	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 68.000.000	\$ -	\$ 68.000.000
MONICA HOYOS OCAMPO	30,299,208	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 43.000.000	\$ -	\$ 43.000.000
MONICA MARIA GALLEGO CEBALLOS	1,053,785,083	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086000036559	\$ 9.172.445	\$ -	\$ 9.172.445
NATALIA FLOREZ BOTERO	1,053,836,895	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		55.700.000	\$ -	\$ 55.700.000
NATALIA ANDREA GIRALDO SARMIENTO	1,054,992,066	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 38.003.393	\$ -	\$ 38.003.393
NATALY BEDOYA RAYO	1,060,590,477	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602085200002825	\$ 9.080.752	\$ -	\$ 9.080.752
NELSON HELI OCAMPO QUINTERO	15,898,960	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 118.503.405	\$ -	\$ 118.503.405
NILEIDY VALENCIA RAMOS	29,688,957	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 37.777.714	\$ -	\$ 37.777.714
OLGA PATRICIA ANTIA LONDOÑO Y ALBA LUCIA ANTIA LONDOÑO	30,309,307 Y 30,281,621	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		36.853.851	\$ -	\$ 36.853.851
PABLO EMILIO JIMENEZ GOMEZ	10,281,214	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086000036351	\$ 4.850.267	\$ -	\$ 4.850.267
PAMELA SUSANA CASTRO URENA	30,234,340	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.588.000	\$ -	\$ 35.588.000
PAULA ANDREA GIRALDO MARIN	30,392,615	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100078261	\$ 8.430.253	\$ -	\$ 8.430.253
PAULA ANDREA JARAMILLO NARANJO	30,360,047	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 45.150.000	\$ -	\$ 45.150.000
PEDRO MARTINEZ MARTINEZ	17,125,819	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602087000098227	\$ 19.359.121	\$ -	\$ 19.359.121
REINA ISABEL CUERVO SOTO	34,058,601	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 71.812.268	\$ -	\$ 71.812.268
SAMUEL ALEJANDRO SILVA RENDON Y JESSICA PERDOMO GARCIA	75,102,697 Y 1.054.991.084	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.046	\$ -	\$ 35.551.046
SANDRA LILIANA CALLE BERMUDEZ	30,406,958	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602085700000816	\$ 17.170.652	\$ -	\$ 17.170.652
SANDRA LILIANA RODRIGUEZ	30,331,153	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 38.503.405	\$ -	\$ 38.503.405
SARA IVONE MARIN CASTRO	30,236,541	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.551.022	\$ -	\$ 35.551.022
SILVIA FRANCO PELAEZ	24,627,323	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 106.814.000	\$ -	\$ 106.814.000
TRANSPORTES GUACAICA Y CIA. S.C.A.	810.005.737	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 115.000.000	\$ -	\$ 115.000.000



financiación del proyecto con el cual se pretendía pagar, en parte, el valor de la cesión de las acciones aquí discutidas.

AL HECHO 8: No es cierto como se encuentra redactado y explico:

No es cierto que mi representado a través de la cláusula 11 del contrato de acuerdo de cesión, se hubiese comprometido u obligado a sacar adelante los proyectos de la Ceiba y la Rioja etapas 1 y 2, así como el normal funcionamiento y viabilidad de financiera de éstos proyectos, pues de una interpretación lógica y acertada o la simple lectura del acuerdo contractual en general, el fin único de ese compromiso de apalancamiento era sólo obtener el pago que de suyo era la suma de los \$2.200.000.000 que representaban sus utilidades de más 5 años como accionista de la sociedad Gestora Urbana S.A.S y el valor de las acciones que cedía.

Pero entonces, es aquí, donde una vez más se puede evidenciar la inequidad contractual, lo exorbitante del contenido de la misma, pues analícese como mi cliente para obtener el pago de \$2.200.000.000, se tendría que endeudar por más de \$5.000.000.000 con créditos o préstamos de toda índole para el proyecto LA RIOJA a lo que habrá de sumarse el valor del crédito constructor del proyecto LA CEIBA por más de \$7.885.015.249 que se encuentra impago al día de hoy, en una sociedad cuyo representante legal y único accionista, ya pretendía ingresarla en proceso de reorganización.

AL HECHO 9: Es cierto, es más, téngase Señor Juez, como una confesión efectuada por la parte demandante, en el sentido de establecer que mi representado siempre estuvo allanado a cumplir con el apalancamiento de los proyectos La Ceiba y la Rioja I y II, a través de los diferentes créditos que se tomaron a favor de BANCOLOMBIA S.A., BBVA S.A. y DAVIVIENDA S.A., pero sólo con el fin de propender recuperar la suma de \$2.200.000.000 que representaban no sólo sus utilidades por más de 5 años como accionista de GESTORA URBANA S.A.S, sino además por el costo de la cesión de las acciones en dicha sociedad.

Como prueba de éste hecho, me permito allegar los certificados de las obligaciones a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. y que ahora se ha visto en la obligación de asumir algunas de ellas, en virtud a la cesación de pagos efectuado por el aquí demandante

Pero el demandante también, olvida y oculta en éste proceso, tal vez de manera intencional, que mi representado tuvo que asumir el pago de una obligación adquirida por GESTORA URBANA S.A.S. en donde éste fungió como avalista, a favor de ARMETALES, con el fin de suministro de materiales dirigidos a la construcción de la Ceiba, y que no hace relación en ésta demanda y que fue perseguida judicialmente ante el Juzgado 9 Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 17001400300920200044400, cuya prueba documental se adjunta. Ello para indicar que mi cliente no sólo estuvo allanado a cumplir con lo estipulado en el contrato en debate, sino además que cumplió con las obligaciones a cargo de Gestora Urbana.

AL HECHO 10: Es parcialmente cierto y explico:

Es cierta la comunicación que aporta el demandante como prueba en éste hecho, pero no es cierto que mi representado no haya honrado sus compromisos, por el contrario, se probará en éste proceso, que mi cliente ha tenido que asumir y cancelar algunas obligaciones impagas por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. ante BANCOLOMBIA S.A. y BBVA S.A. por concepto de créditos en los cuales obra como codeudor y avalista con destino a los proyectos La Ceiba y la Rioja, por lo que una vez más se prueba que mi representado se ha allanado a cumplir con lo pactado en el acuerdo de cesión de acciones respecto al acompañamiento con la suscripción de créditos que permitieran el desarrollo de los proyectos de construcción reseñados, y

al mes. Cualquier excepción en este sentido solo podrá ser autorizada por la gerencia de admisión constructor.

- Para el primer desembolso se debe presentar la licencia o permiso expedido por la autoridad competente
- Previa al primer desembolso se deberá presentar la información que sustente en que fue invertido el crédito pre-operativo
- Cuando el avance de obra supere el 85%, previo a la autorización de cualquier nuevo desembolso, el beneficiario del crédito deberá presentar una relación que contenga el detalle de todas las negociaciones de las ventas realizadas y con cada una de ellas determinar el plan de pagos de las promatas respectivas.
- El plazo del crédito se podrá extender, siempre y cuando se esté dando cumplimiento al compromiso de pagos mencionada en el punto anterior y que no haya realizado entregas de inmuebles sin el respectivo pago de promata.
- El último desembolso o parte de el, se direccionará a los trámites concernientes a la conexión de los servicios públicos del proyecto financiada, con el ánimo de obtener la habitabilidad del proyecto.
- Los desembolsos del crédito constructor se realizarán al ritmo de avance de obra, según informe presentado por el supervisor designado por el banco, por lo tanto no se podrá girar total ni anticipadamente.
- Si el beneficiario del crédito no acepta las condiciones de la aprobación antes de 30 días contados a partir de la fecha, El Banco se reserva el derecho de dar por no utilizado el crédito.

DESBOLSOS:

Son sujetos a la disponibilidad de tesorería del Banco y cada desembolso se realizará de acuerdo con el avance de obra y la presentación del Informe de Visita realizado por el Supervisor designado por el Banco. No obstante lo anterior, los desembolsos sólo se efectuarán en la medida en que El BANCO no se encuentre incurso en ninguna restricción de orden legal, o en una causal constitutiva de una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito. Condiciones:

- Que se suscriba el pagaré y demás garantías exigidas.
- Que se cuente con las licencias o permisos expedidos por la autoridad competente para desarrollar la construcción y que éstas se encuentren vigentes, así como que se cuente con disponibilidad de los servicios públicos.
- Que el supervisor designado por EL BANCO haya certificado que la valla referente a la financiación del proyecto por parte de EL BANCO, se encuentra debidamente instalada y que ésta tiene los permisos necesarios para su instalación, expedidos por las autoridades competentes, si fuese el caso.
- Que para cada desembolso el reporte de la Central de Información Financiera (CIFIN), no registre reportes diferentes de "A", de lo contrario será requisito indispensable obtener el paz y salvo por parte de la Entidad que reporte al solicitante del crédito, socios o accionista.

VERONICA YAMILE LONDONO VASQUEZ Y JOHN EDILSSON CELY MENDEZ	30,236,960 Y 1,032,434,782	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100076760	\$ 22.579.116	\$ -	\$ 22.579.116
YANUBY DUQUE GIRALDO	30,226,000	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086100080135	\$ 30.974.676	\$ -	\$ 30.974.676
YESID ALEJANDRO LOPEZ HERNANDEZ Y MARIA ALEJANDRA GONZALEZ ZULUAGA	16,070,978 Y 1,053,790,597	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 35.550.067	\$ -	\$ 35.550.067
YOBANY DE JESUS CORTES RESTREPO Y ANDREA HERNANDEZ PARRA	75,147,067 Y 38,604,725	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$ 38.003.405	\$ -	\$ 38.003.405
YULIANA ALEJANDRA CUERVO TANGARIFE	24,339,693	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086000032939	\$ 310.899	\$ -	\$ 310.899
TOTAL CRÉDITOS SEGUNDA CLASE							\$ 7.547.818.900		\$ 7.547.818.900
CREDITOS TERCERA CLASE									
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C o NIT	Cal y Grad	CLASE	VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006	TIPO DE DOCUMENTO	No Documento	Capital por pagar	Int. Pagar	Total Acrencia
HIPOTECARIO									
BANCO DAVIVIENDA-HIPOTECARIO	805.012.610	3ra	Hipotecario	Ninguno	credito constructor	7508087000199280	\$ 7.870.110.621	\$ -	\$ 7.870.110.621
GIRO EMPRESARIAL	900.050.874	3ra	Hipotecario	Ninguno			\$ 68.281.677	\$ -	\$ 68.281.677
TOTAL CRÉDITOS TERCERA CLASE							\$ 7.938.392.298	\$ -	\$ 7.938.392.298
CREDITOS CUARTA CLASE									
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C o NIT	Cal y Grad	CLASE	VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006	TIPO DE DOCUMENTO	No Documento	Capital por pagar	Int. Pagar	Total Acrencia
PROVEEDORES									
ACUAFUEGO SAS	901,046,958	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	FE-50 Y FC-75	\$ 11.929.570	\$ -	\$ 11.929.570
ALFAGRES S.A	860.032.550	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	CYD61040-CYD61041-CYD61706-CYD520084-CYD524043	\$ 64.473.005	\$ -	\$ 64.473.005
ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	2640-2751-2763-2819-2853-2931-2932-2933	\$ 168.947.311	\$ -	\$ 168.947.311
AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	434-504-537-544-545-575-576-587-603-613-638-660-677-747	\$ 11.782.399	\$ -	\$ 11.782.399
ARMETALES S.A	890.806.999	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	CREU1511(0867-0946-3972)CRMA131(10393-10392-1353-1354-00657)CRCH331(12979-13895-13989-14694-14644-14631-14783-15102-15838)CREU15113972	\$ 62.447.853	\$ -	\$ 62.447.853
AV APLICACIONES S.A.S	901.054.230	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	267-176-233-246	\$ 22.375.291	\$ -	\$ 22.375.291
CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	105-106-1-101-102-103-104 Y CTAS COBRO FEB-MAR-ABR-JUN-JUL/2019	\$ 89.313.178	\$ -	\$ 89.313.178
CHALLENGER SAS	860,017,005	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	25670916-25816620	\$ 43.686.932	\$ 2.508.302	\$ 46.195.234
CLG CONSTRUCCIONES SAS	900,534,653	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	240-241-242	\$ 120.942.453	\$ -	\$ 120.942.453
CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	4ra	Proveedor	Ninguno	facturas de venta	562-564-566-601-607-563-565-567-602-606-	\$ 34.587.386	\$ -	\$ 34.587.386
CONSTRU JE SAS	900,417,780	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	758-735-737-738-739-743-745-746-747-751	\$ 42.040.890	\$ -	\$ 42.040.890
CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	4ra	Proveedor	Ninguno	facturas de venta	2-4-7-11-14-15-FE12-	\$ 24.708.029	\$ 5.573.242	\$ 30.281.271
DIESELECTROS ANTIOQUIA SAS	900,507,704	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	A2029	\$ 25.626.709	\$ -	\$ 25.626.709
DUVERNEY PABON ALVAREZ	75.094.011	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	128-131-132-134-135	\$ 15.000.000	\$ -	\$ 15.000.000
ELECTRICOS LIDER SAS	901,086,530	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	FVCR(14630-14631-14782-15284-15305)	\$ 45.202.320	\$ -	\$ 45.202.320
FORMALCO SAS	900,472,694	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	21826-21827-22059-22060-22458-22457-22829-22830-23220-23219-23607-23606-23967-23966-24231-24373-24603-25258-25259)	\$ 103.511.986	\$ -	\$ 103.511.986
GABINETES Y TABLEROS ELECTRICOS SAS	900,868,062	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	FVE 158	\$ 5.295.270	\$ -	\$ 5.295.270



que por el contrario quien no lo ha hecho es el aquí demandante con lo relacionado al pago del valor correspondiente al precio de la cesión de las acciones.

AL HECHO 11: Es cierto, sin embargo habrá de decirse del presente hecho que contiene una verdadera confesión sobre el allanamiento que efectuó mi representado para el cumplimiento del acompañamiento a que se obligó mediante el contrato objeto de debate, pues nótese como efectivamente existen créditos avalados por mi representado con fechas posteriores al otorgamiento del contrato debatido, y que además no sólo fue suscrito por mi representado, sino además de la sociedad GIRO EMPRESARIAL Y CIA S.EN C.A. de la cual es socio gestor.

Confesión que se concreta además, cuando el aquí demandante a través del correo de fecha 21 de Febrero de 2020, que la misma parte demandante allega al presente proceso, y en donde expresa enfáticamente que:

“Me siendo muy comprometido en trasladar mi agradecimiento por el acompañamiento a Gestora Urbana .S.A.S, con la firma como codeudores del pagaré por valor de Crédito por \$67.000.000 a favor de BBVA Manizales.

Se que el acompañamiento lo hacen como parte de los compromisos adquiridos, pero también se de la buena voluntad con la que lo hacen para contribuir con la ejecución de los proyectos de Gestora Urbana SAS, lo que finalmente deberá redundar beneficios conjuntos”

Entonces, no es cierto como se ha indicado en la presente demanda que mi cliente ha incumplido con sus obligaciones contraídas en el contrato de acuerdo de cesión de acciones, pues se ha demostrado, incluso por la parte activa, que mi cliente ha cumplido con sus obligaciones contractuales, al punto, que hoy se ha visto en la penosa situación de cancelar créditos en calidad de codeudor o avalista, sin que pudiera siquiera imaginar, que de ellos se recupere lo por él cancelado y lo cancelado por GIRO EMPRESARIAL Y CIA S.EN C.A., debido a que las maniobras deshonorosas por parte del demandante incluso llevando la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. a un proceso de reorganización empresarial y someterse él mismo a uno de idéntica naturaleza, en donde la calificación de los créditos respecto a la sociedad, quedaron en quinto orden, hace imposible la recuperación ni del valor de la cesión de las acciones, como mucho menos los créditos obtenidos, mismos que seguramente jamás tuvieron como fin la inversión en los proyectos para los cuales fueron constituidos, generándose así, un detrimento patrimonial en cabeza de mi cliente sin ninguna justificación.

AL HECHO 12: Es cierto lo relativo a la comunicación, sin embargo no existe ningún llamado de atención sobre la trascendencia e importancia que para la financiación del proyecto representaba la aceptación de las condiciones del crédito constructor; condiciones que precisamente mi cliente pretendía socializar y revisar con la funcionaria del BANCO DAVIVIENDA previa a la suscripción de dicho documento, como así aconteció.

Vale la pena precisar aquí que para la data del correo electrónico (11 de Marzo de 2020) el inmueble ya no era de propiedad de GESTORA URBANA S.A.S., y a sabiendas de tal situación, el aquí demandante intentaba continuar con el trámite del crédito constructor, cuando en dicho correo electrónico manifestó que luego de aportarse el lote al encargo fiduciaria y se hipoteque en favor de banco Davivienda se firmarían los pagarés, sin poner en conocimiento al suscrito ni al banco Davivienda quien aportaría el lote y quien lo hipotecaría, pues ya no podía hacerlo el solicitante inicial del crédito constructor GESTORA URBANA SAS.

SEGUROS:

Se debe constituir Seguro contra Todo Riesgo en Construcción por valor de CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$35.379.774.158) correspondiente al valor de los costos directos del proyecto, designando como beneficiario al BANCO hasta por el 100% de la deuda insoluta y por el tiempo de construcción del proyecto, otorgado por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y aceptada por EL BANCO.

Esta póliza deberá mantenerse vigente hasta el pago final de la deuda.

En el evento que la obra se encuentre terminada y tenga saldos pendientes por cancelar, el constructor deberá constituir póliza de incendio y terremoto para cada una de las unidades que hacen parte de la garantía.

Si estas renovaciones no las hiciera directamente el constructor, por la presente se autoriza expresamente al Banco para que sean tomados a nombre del Constructor con cargo a sus Obligaciones.

ESTADOS FINANCIEROS:

De acuerdo con la resolución 1980 de 1984 de la Superintendencia Financiera, anualmente deberán enviarnos los estados financieros actualizados del beneficiario del crédito y de todos los avalistas. No obstante cuando haya cambios en la composición accionaria y patrimonial del solicitante, se debe informar y actualizar la documentación pertinente y referente a los socios o accionistas de la sociedad y los vínculos con personas naturales y jurídicas, para sí obtener la autorización o visto bueno correspondiente por parte del Banco.

ESTUDIO DE TÍTULOS:

Para proceder a la legalización de la promesa y continuar con la operación de crédito deben entregarse los documentos señalados a continuación, al Sr DIEGO MAURICIO ALVARADO, Gerente Constructor (diegomauricio.alvarado@bbva.com) en la Carrera 15 No 95 - 65 piso 3 o Tel 6508870 ext. 21247 de la ciudad de Bogotá con el fin de efectuar el estudio de títulos y de la persona jurídica correspondiente:

- Escritura de constitución y reformas de la sociedad, y el certificado de Existencia y Representación Legal, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
- Inscripción como constructor o urbanizador, si se requiere.
- La autorización correspondiente al Representante Legal, en caso de ser necesaria, por parte del órgano social competente, para contratar el crédito, obligarse a constituir garantía hipotecaria y suscribir todos los documentos requeridos por EL BANCO para la formalización del crédito.
- Escrituras de propiedad del inmueble (titulación de veinte años del inmueble)
- Folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles dados en garantía (máximo 15 días comunes de expedidos).

GRUAS CEREZO COLOMBIA SAS	900,784,957	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	672-684-	\$	27.858.200	\$	4.765.005		\$	32.623.205	
INDUSTRIAL H&H SAS	900,702,936	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	FEV-7	\$	15.165.422	\$	-		\$	15.165.422	
INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809,002,625	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	FE05-3050(3591-3464-3590-3593-3463)	\$	13.007.638	\$	2.083.999		\$	15.091.637	
INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	F221-FVE22-FVE40-215-FVE227	\$	296.891.831	\$	57.831.814		\$	354.723.645	
JOHN JAIRO CASTANO MARIN	75,065,498	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	177476-178720-178719-178718-178829-178888	\$	26.272.290	\$	1.576.338		\$	27.848.628	
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	804	\$	11.571.884	\$	-		\$	11.571.884	
MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	FV-1-1014 Y FV-1-1017, 11-14-23-24-31-34-40-45-53-54-61-69-75-85	\$	26.756.894	\$	-		\$	26.756.894	
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	PMN 157,134,138,145,146,152,155,156,157	\$	40.043.432	\$	-		\$	40.043.432	
QUASAR INGENIEROS CONSULTORES	810,005,252	4ra	Proveedor	Ninguno	cuenta de cobro	JUL-31/20	\$	164.238.830	\$	-		\$	164.238.830	
QUINTEGA SAS	901292656	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	036	\$	8.478.750	\$	-		\$	8.478.750	
REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	FVE841-614-635-648-659-667-674-696-706-721-728-737-747-760-788	\$	20.114.553	\$	-		\$	20.114.553	
REDEYTELC VG SAS	900,889,409	4ra	Proveedor	Ninguno	facturas de venta	285-305-316-337-344-348-401-405-411-416-425	\$	8.357.504	\$	-		\$	8.357.504	
RG DISTRIBUCIONES S.A.	800,115,720	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	DRG 153187	\$	11.689.507	\$	-		\$	11.689.507	
RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	CAR(7079-7080-7146-7163-7162-7171-7170)	\$	60.610.581	\$	-		\$	60.610.581	
ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	622-662-663-714-1247-1279-1311-1408	\$	98.163.212	\$	-		\$	98.163.212	
SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,659,175	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	358-359-360-363)	\$	7.472.763	\$	-		\$	7.472.763	
SOCODA SAS	890,914,515	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	FG 104068 Y FG108634	\$	23.965.887	\$	-		\$	23.965.887	
SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	6512100100(168-236-235-527-531-543-)65111001000050-65071001000086-65091001000(61-60-56-57-58-59)6513100100(184-356-359-358-589-514)9801100300(556-558-553)9801100301(299-517-519-528-491-518-526-521-520-522-490-487-809-774-486-810) 9509100100062	\$	103.524.103	\$	-		\$	103.524.103	
SOLIMET SAS	900,641,034	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	FE10075-	\$	8.970.997	\$	-		\$	8.970.997	
SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	169250-169295-169555-169540-169539-170023-180132-180133-180131-180139-180138-180137-180619-180136-180135-180134-182399-182570-183547-186597)	\$	36.108.505	\$	-		\$	36.108.505	
TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA	900,145,022	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	3390-3627-4171	\$	5.368.678	\$	-		\$	5.368.678	
TG & TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA	830,102,280	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	FE83	\$	2.599.560	\$	-		\$	2.599.560	
TRANSPORTES JPG SAS	901,161,612	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	370	\$	2.008.094	\$	-		\$	2.008.094	
VIDRIERIA NACIONAL SAS	810,005,957	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	FVP 375386	\$	5.626.461	\$	-		\$	5.626.461	
TOTAL CRÉDITOS CUARTA CLASE														
CREDITOS DE QUINTA CLASE								\$	1.916.736.158	\$	74.338.700		\$	1.991.074.858



Además téngase en cuenta Señor Juez, que el Gobierno Nacional determinó la cuarentena obligatoria por la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus Covid-19, mediante Decreto 457 de 2020 del 22 de marzo de 2020, lo que dificultó de gran manera cualquier trámite Bancario, Notarial y demás, por lo que no es una culpa imputable a mi representado el hecho de que la gestión bancaria se hubiera retrasado.

AL HECHO 13: No es cierto que de manera inexplicable mi representado se hubiera negado a firmar la carta de aceptación de condiciones del crédito constructor, pues para dicha data, mi cliente no fungía como accionista de la sociedad GESTORA URBANA, situación que al ponerla en evidencia ante el banco DAVIVIENDA a través de la señora Monica Pineda Hernandez, inmediatamente suspendió el trámite de dicho crédito. Diferente es que mi cliente conociera de la solicitud del crédito constructor elevado por GESTORA URBANA S.A.S. para apalancar el proyecto La Rioja sobre un bien inmueble cuya titularidad estaba en cabeza de ésta, pero mi representado no conocía sobre los movimientos efectuados por FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA respecto a la titularidad del dominio sobre el inmueble y por tanto era completamente explicable las causas por las cuales se actuó como lo hizo, en defensa de sus intereses, tal y como se indicará más adelante.

Importante es resaltar que el bien inmueble sobre el cual se adelantaría el proyecto La Rioja, de manera, ahora si inexplicable, había sido transferido a una sociedad diferente a GESTORA URBANA S.A.S y que además no era una sociedad fiduciaria, por lo que no existía la obligación de afianzar un proyecto de construcción sobre el cual la citada sociedad ya no era la titular del derecho de dominio y por tanto se encuentra en entredicho la finalidad del acompañamiento o apalancamiento financiero, pues no estaba clara la obligación de pago con las utilidades del proyecto que ya no estaba en cabeza de quien se obligó en el contrato de acuerdo de cesión de acciones, esto es, GESTORA URBANA S.A.S.

El demandante a través de ese acto engañoso, pues recuérdese que funge como representante legal y único accionista de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. violó de manera flagrante el acuerdo de cesión de acciones, pues jamás se indicó por parte del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA –en nombre propio u obligando a la sociedad Gestora Urbana S.A.S.- que el inmueble sobre el cual se desarrollaría el proyecto la Rioja no estaría en cabeza de quien estaba a cargo de liquidar las utilidades de las cuales se haría el pago de los \$2.200.000.000 a favor de mi representado.

Además, Señor Juez, tampoco se efectuó por el aquí demandante, comunicación alguna dirigida a mi cliente o al BANCO DAVIVIENDA, en el que informara tal situación, por lo que su actuación fue completamente a espaldas y quien sabe con qué acciones mal intencionadas, ocultó de manera dolosa el hecho de la transferencia del bien inmueble, ello pese al gusto que tiene el demandante en escribir y dejar por sentado en documentos, todas las comunicaciones, amenazas y constreñimientos.

Con la transferencia del inmueble jamás podría cumplirse las condiciones para el otorgamiento del crédito constructor plasmadas en las comunicaciones expedidas por el BANCO DAVIVIENDA con fechas 02 de Marzo de 2020 y suscritas por MARCELA VASQUEZ JARAMILLO –Jefe de Zona Caldas- y RICARDO PEREZ GOMEZ –Director de Crédito Constructor- del BANCO DAVIVIENDA. Es por ello, que no existe obligación de parte de mi representado de suscribir, avalar o apalancar el crédito constructor solicitado ante dicha entidad, y por sustracción de materia, no existe incumplimiento por parte de mi cliente en el contrato de acuerdo de cesión de

En el evento en que no se cumplan las condiciones de crédito, surta o se realice alguna modificación a los lineamientos que dieron lugar a la presente aprobación entre los cuales están cambios en la información financiera, modificación a las características del proyecto, disminución del capital social de la empresa, etc., sin previa autorización del BANCO, éste podrá abstenerse de perfeccionar la operación de crédito o suspender los desembolsos a que haya lugar.

FINANCIACIÓN A COMPRADORES:

Con el fin de prestar un mejor servicio a su empresa y a sus compradores, el Banco pone a su disposición nuestra fuerza de ventas especializadas en crédito hipotecario, quienes con gusto ofrecerán a sus clientes compradores nuestro amplio portafolio de crédito individual y tramitarán las solicitudes de crédito que ellos requieran. Para este proyecto usted contará con la atención de la Dra. SANDRA LORENA RUIZ, Director Comercial, Celular 315-4989484, a quien agradecemos prestarle toda su apoyo para los trámites pertinentes.

El tope máximo de financiación a compradores será del 70% del menor valor entre el avalúo comercial y el valor de la venta establecido en la promesa de compraventa.

Así mismo, para facilitar el proceso de legalización de las subrogaciones usted cuenta con nuestro Centro Hipotecario, especializada en estos trámites, a cargo de ANDRÉS GORDON, Tel. 6508870 Ext. 21258, quien estará atento a suministrarle los informes que paso a paso se generen en el proceso.

BBVA concede un plazo de 6 meses a partir a de la fecha de aprobación, (20 de Marzo de 2020) para utilizar el valor del crédito, de lo contrario éste se considerará desistido.

Adelante es construir para crecer porque BBVA desea que sus proyectos se hagan realidad de principio a fin.

Cordial saludo,



FRANCISCO TOMÁS SEBÁ DEL CASTILLO
Gerente Nacional Crédito Constructor



CARLOS ANDRÉS BEJARANO JIMÉNEZ
Gerente de cuenta Constructor

ACEPTO IRREVOCABLEMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRESENTE CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO.

RECONOCIMIENTO POR CONSTITUIR EDIFICIO LA ROJA

Firma Representante Legal

Fecha: _____

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C o NIT	Cal y Grad	CLASE	VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006	TIPO DE DOCUMENTO	No Documento	Capital por pagar	Int. Pagar		Total Acrencia
QUIROGRAFARIOS										
ADRIANA URIBE ZULUAGA	1,053,787,069	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 408.796			\$ 408.796
ANGELA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ	30,236,515	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 1.054.300			\$ 1.054.300
DANIEL EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ	516830	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 93.084	\$ -		\$ 93.084
ELENA ALZATE JIMENEZ	24,432,257	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 301.916	\$ -		\$ 301.916
FABIAN ALEXIS LOPEZ ZULUAGA	4,414,751	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 1.265.298	\$ -		\$ 1.265.298
GLADYS MARIA GIRALDO GIRALDO	30,277,439	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 1.000.000	\$ -		\$ 1.000.000
GLORIA AMPARO JARAMILLO PELAEZ	24,326,361	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 29.587.006	\$ -		\$ 29.587.006
GLORIA HELENA MARIN CADAVID Y WILLIAM CAL	144 Y 10,256,744	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 14.371.068	\$ -		\$ 14.371.068
IVAN DARIO RAMIREZ OVIEDO	18,468,566	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 427.079	\$ -		\$ 427.079
JORGE ANDRES GOMEZ ALZATE	16,139,565	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 1.133.782	\$ -		\$ 1.133.782
JOSE ALBERTO SARMIENTO AGUIRRE	15,903,468	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 460.511	\$ -		\$ 460.511
JOSE SOLER TRUJILLO TRUJILLO	4,558,112	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 888.200	\$ -		\$ 888.200
JUAN ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ	75,100,617	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 1.562.413	\$ -		\$ 1.562.413
JUAN DARIO GIRALDO GRAJALES	75,142,712	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 1.186.300	\$ -		\$ 1.186.300
JUAN DAVID ABADIA ARIAS	1,053,775,135	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 7.171	\$ -		\$ 7.171
KEVIN TRUJILLO ECHEVERRI	75,147,019	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 1.057.100	\$ -		\$ 1.057.100
LUZ MARINA ARISTIZABAL OSPINA	24822132	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 9.875.268	\$ -		\$ 9.875.268
MARIA BERENICE ARIAS ARCINIEGAS	24,322,963	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 7.171	\$ -		\$ 7.171
MARTHA DAMARIS GUTIERREZ GIRALDO	52,550,250	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 11.000	\$ -		\$ 11.000
MIRIAM EUSSE OSORIO	25,000,511	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 606.000	\$ -		\$ 606.000
NATALIA FLOREZ BOTERO	1,053,836,895	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 335.186	\$ -		\$ 335.186
OLGA PATRICIA ANTIA LONDOÑO Y ALBA LUCIA A	307 Y 30,281,621	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 329.000	\$ -		\$ 329.000
SANDRA LILIANA RODRIGUEZ	30,331,153	2ra	Quirografario	Ninguno	Anticipo Acabados		\$ 243.426	\$ -		\$ 243.426
BANCOLOMBIA	890.903.935	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito	590100545	\$ 112.000.000	\$ 1.166.819		\$ 113.166.819
BANCOLOMBIA	890.903.936	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito	590099370	\$ 87.500.000	\$ 6.380.385		\$ 93.880.385
BANCOLOMBIA	890.903.937	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito	590097321	\$ 200.000.000	\$ 11.886.192		\$ 211.886.192
BANCOLOMBIA	890.903.938	5ra	Quirografario	Ninguno	sobregiro bancario	0	\$ 100.399	\$ 2.567		\$ 102.966
BANCOLOMBIA	890.903.938	5ra	Quirografario	Ninguno	Tarjeta de credito	8070015001350441	\$ 30.715.045	\$ 1.218.668		\$ 31.933.713
TOTAL BANCOLOMBIA							\$ 430.315.444	\$ 20.654.631	\$ -	\$ 450.970.075
BBVA	860.003.015	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	9600313553	\$ 28.250.000	\$ 2.283.111		\$ 30.533.111
BBVA	860.003.016	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	9600315152	\$ 20.142.858	\$ 1.996.866		\$ 22.139.724
BBVA	860.003.017	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	9600316333	\$ 72.750.000	\$ -		\$ 72.750.000
BBVA	860.003.017	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	9600316770	\$ 100.500.000	\$ -		\$ 100.500.000
BBVA	860.003.018	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	9600318321	\$ 67.000.000	\$ -		\$ 67.000.000
BBVA	860.003.019	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	9600319055	\$ 58.000.000	\$ 2.804.603		\$ 60.804.603
BBVA	860.003.020	5ra	Quirografario	Ninguno	Tarjeta de credito	450418*****5948	\$ 11.021.037	\$ -		\$ 11.021.037
TOTAL BBVA							\$ 357.663.895	\$ 7.084.580	\$ -	\$ 364.748.475
FINESA	805.012.610	5ra	Quirografario	Ninguno	Crédito Finanprimas	200794483	\$ 6.709.701	\$ -		\$ 6.709.701
ALEJANDRA MARIA TRUJILLO MONTOYA	25.173.549	5ra	Quirografario	Ninguno	cuenta de cobro	mar-20	\$ 2.412.500	\$ -		\$ 2.412.500
CAMACOL CALDAS	890.803.025	5ra	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	CRC(522-598-726)	\$ 1.153.500			\$ 1.153.500
CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES	75.035.120	5ra	Quirografario	Ninguno	Proceso ejecutivo		\$ 120.000.000	\$ -		\$ 120.000.000
CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS ESP	890.800.128	5ra	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	82732675-82577089-82768173	\$ 2.736.270	\$ -		\$ 2.736.270
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A ESP	830.122.566	5ra	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	EO-2320(475-561-557) Y EO2323140	\$ 9.458.434	\$ -		\$ 9.458.434
EDIFICIO TORRE PLAZA 62	810.000.675	5ra	Quirografario	Ninguno	Factura de venta	2718-2798-2877-2960-3039-3117-3196	\$ 6.129.538	\$ -		\$ 6.129.538
EDITORIA URBANA LTDA	800.229.663	5ra	Quirografario	Ninguno	Factura de venta	FCEJ 79	\$ 3.451.000	\$ -		\$ 3.451.000



acciones, pues se encuentra palmario el incumplimiento del aquí demandante frente al contrato referido.

Además, brilla por su ausencia en el contrato objeto de debate, que mi cliente se encuentre en la obligación de apalancar proyectos que adelanten sociedades diferentes a GESTORA URBANA S.A.S., pues recuérdese, incluso, que el pago es a causa de acciones que tenía mi cliente en dicha sociedad y con el producto de la liquidación de utilidades arrojadas en los proyectos efectuados por ésta y no por ninguna otra, con la que no existe una relación directa con el acuerdo contractual, razón por la cual (i) al inmueble no estar bajo la titularidad de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. no era posible suscribir un crédito constructor para adelantar el proyecto La Rioja I y II bajo los presupuestos de la solicitud elevada a DAVIVIENDA por parte de ésta, (ii) dada la anterior situación, mi cliente no estaba obligado a suscribir la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor (iii) tampoco estaba obligado a suscribir documentos adicionales que lo relacionaran con el citado crédito constructor y (iv) no existe garantía para mi representado en el cumplimiento del pago con las utilidades dadas por el desarrollo del citado proyecto al encontrarse en cabeza de una sociedad ajena a GESTORA URBANA S.A.S.

Entonces, al no existir siquiera confianza en las actuaciones propias del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, bien como accionista, bien como representante legal de GESTORA URBANA S.A.S., por su mala fe, mi representado tenía, como una obligación, que verificar en un todo, cualquier documentación que se le presentara para su suscripción, pues como hasta ahora ha sucedido, la intención del demandante era endilgar a mi cliente obligaciones solidarias en las que pretendía desatender pagos y obligarlo a cancelarlos, sin que mi representado pudiera, siquiera, exigir información detallada sobre el destino que habría de tener cualquier desembolso crediticio por parte de las entidades financieras, máxime cuando para esa data, ya no fungía como accionista de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. para ejercer su derecho de inspección.

Ahora bien, frente a los hechos del 13.1 al 13.6 que corresponden a pruebas documentales allegadas al proceso, me permito manifestarme en forma global, así:

Si bien es cierto mi cliente recibió diferentes comunicaciones por parte del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con relación a la suscripción de la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor referente al Proyecto La Rioja, en las que trata de intimidarlo, amenazarlo, constreñirlo, también lo es el hecho de que para dicha data no existía para mi representado la confianza y seguridad que con la suscripción de la aceptación de las condiciones de crédito, se cumpliera la finalidad del acompañamiento o apalancamiento del proyecto La Rioja, que era en últimas lograr con su liquidación de utilidades, se le cancelara lo concerniente al pago de la cesión de sus acciones, valoradas en la suma de \$2.200.000.000.

Finalmente, habrá de decirse que mi representado, como se entrará a probar en el presente proceso, siempre estuvo presto a cumplir con la obligación de apalancar los créditos que se solicitaran para adelantar los proyectos de construcción de la Rioja I y II, con el único fin de obtener de sus utilidades el pago de las acciones valoradas en \$2.200.000.000, sin embargo, no es cierto que el fin único contenido en el contrato de acuerdo de cesión de acciones sea el hecho de que el proyecto La Rioja, salieran avantes a favor de GESTORA URBANA S.A.S., pues dicha cláusula (11 del acuerdo) sólo establece la forma de pago del precio de las citadas acciones, y tampoco es cierto que por el hecho de no apalancar los créditos GESTORA URBANA S.A.S. no pudiera adelantarlos, pues bien pudo conseguir los recursos necesarios para ello a través de medios diferentes, como mucho menos endilgar

Bogotá 23 de Septiembre de 2019

Señores
FIDUCIARIO POR CONSTITUIR EDIFICIO LA RIOJA
Montería

Apreciados Señores:

Nos complace comunicarles que la gerencia de admisión constructor, ha aprobado una operación de crédito bajo las siguientes condiciones:

LÍNEA:	PREOPERATIVO
MONTO:	Ciento cincuenta millones de Pesos M/CTE (\$150.000.000,00)
CIUDAD:	Montería
PLAZO:	Doce meses (12) contados a partir de la fecha del desembolso.
AMORTIZACIÓN:	Un abono al final del plazo, o mediante abonos de prorata o subrogaciones de los créditos de largo plazo correspondientes al proyecto Edificio la Rioja Etapa I
PAGO DE INTERESES:	Trimestre vencido
TASA:	La vigente en el momento del desembolso, según políticas del Banco.

GARANTÍAS:

- Hipoteca en primer grado abierta y en cuantía limitada a favor del Banco, sobre el lote de terreno donde se desarrollará la totalidad del proyecto ubicada en el municipio de Villamaría en la carrera calle 12 No 6-39
- Firma del pagare por parte de la fiduciaria a través de su representante legal previa certificación de sus atribuciones
- Firma de GESTORA URBANA S.A.S. a través de su representante legal previa certificación de sus atribuciones
- Firma avalista de los Sres Francisco Javier Espinosa Cabrera y el Sr Guillermo Pineda Zuluaga

adelante.

EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA E						3969334174000-039980(82174000-8283174000-84174000-85174000-86174000-87174000-88174000-89174000-90174000-91174000-92174000-93174000-94174000-95174000-96174000-97174000-98174000-99174000), 039981(00174000-01174000-02174000-03174000-04174000-05174000-06174000-07174000-08174000-09174000-10174000-11174000-12174000-13174000-14174000-15174000-16174000-17174000-18174000-19174000-20174000-21174000-22174000-23174000-24174000-25174000-26174000-27174000-28174000-29174000-30174000-31174000-32174000-33174000-34174000-35174000-36174000-37174000-38174000-39174000-40174000-41174000-42174000-43174000-44174000-	\$ 30.424.046	\$ -	\$ 30.424.046	
	890.803.239	5ra	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta					
GERARDO AUGUSTO LOAIZA CASTAÑO Y CARLOS ERNESTO MODRAGON FALLA	75,095,326 Y 75,092,177	5ra	Quirografario	Ninguno	resolucion promesa de compraventa		\$ 20.000.000	\$ -	\$ 20.000.000	
GIRO EMPRESARIAL Y CIA EN C A	900.050.874	5ra	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	FE-1	\$ 285.920	\$ -	\$ 285.920	
HECTOR ALONSO VASQUEZ NOREÑA Y SANDRA INES GUARIN LOPEZ	75,078,199 Y 30,306,433	5ra	Quirografario	Ninguno	resolucion promesa de compraventa		\$ 17.000.000	\$ -	\$ 17.000.000	
JESUS ANTONIO GALLEG0 OROZCO	15.985.192	5ra	Quirografario	Ninguno	incumplimiento promesa de compraventa		\$ 30.400.000	\$ -	\$ 30.400.000	
JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	5ra	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	202334-202407-203110-205581-205582-206152-HH4567-HGH4571-206978-207022-207338	\$ 84.101.904	\$ -	\$ 84.101.904	
JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ	10.284.089	5ra	Quirografario	Ninguno	Cuentas de Cobro	oct-20	\$ 3.916.000	\$ -	\$ 3.916.000	
MARCOS LONDOÑO ZULUAGA Y LUIS CAZALLAS CUADRIPANIS	1,053,781,197 Y 437,034	5ra	Quirografario	Ninguno	resolucion promesa de compraventa		\$ 20.000.000	\$ -	\$ 20.000.000	
MIES GROUP S.A.S	901.044.120	5ra	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	310	\$ 10.098.000	\$ -	\$ 10.098.000	
PROYECCION SERVinsa SAS	900.673.177	5ra	Quirografario	Ninguno	Proceso Ejecutivo		\$ 280.001.479	\$ -	\$ 280.001.479	
SANDRA MILENA CARDENAS GOMEZ	24.826.846	5ra	Quirografario	Ninguno	Cuenta de cobro	sep-20	\$ 2.196.534	\$ -	\$ 2.196.534	
SEGURIDAD NAPOLES LTDA	860.523.408	5ra	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	F07M(1818-1886-1982)	\$ 11.896.422	\$ 2.339.466	\$ 14.235.888	
SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A	890.903.407	5ra	Quirografario	Ninguno	Poliza Todo Riesgo	0627702-4	\$ 5.998.607	\$ -	\$ 5.998.607	
SOLEYDA MANRIQUE NARANJO	1.053.817.210	5ra	Quirografario	Ninguno	Demanda de Reconvencion		\$ 165.200.000	\$ -	\$ 165.200.000	
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	C.E 339738	5ra	Quirografario	Accionista	acuerdo de sustitucion de deudor		\$ 374.569.963	\$ -	\$ 374.569.963	
TOTAL CRÉDITOS QUINTA CLASE							\$ 2.062.330.232	\$ 30.078.677	\$ -	\$ 2.092.408.909
TOTAL CREDITOS DE LA REORGANIZACION							\$ 19.842.698.235	\$ 122.740.377	\$ 2.255.000	\$ 19.967.693.612



responsabilidad en mi cliente con relación a los futuros compradores –que además mi representado desconocía de su existencia-, cuando el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA fungía como único accionista y responsable por la sociedad, quien en últimas también era dueña exclusiva del bien inmueble sobre el cual se erigiría el proyecto.

Se insiste que por el solo hecho de guardar silencio sobre las comunicaciones o la no suscripción de la carta de aceptación, no quiere decir que mi representado hubiera incumplido la supuesta obligación ineludible, pues no sólo no se encontraban las condiciones propias pactadas entre demandante y demandado en el acuerdo de cesión de acciones, en cuanto a la titularidad del bien inmueble afecto al proyecto, la condición de persona natural del demandado y los demás requisitos del crédito constructor y constitución del fideicomiso, sino además, que mi representado siempre estuvo presto al desarrollo del proyecto del cual, a través de sus utilidades, obtendría el pago de sus acciones, mediante la financiación del mismo a través de un crédito constructor efectuado por la sociedad de la cual es socio gestor denominada GIRO EMPRESARIAL Y CIA S. EN C.A.. Teniendo en cuenta que dicho allanamiento representa la voluntad de cumplir y recuperar lo que de suyo le correspondía, además de que a través de la financiación efectuada por la sociedad de la cual es socio gestor, podía ejercer un control que le permitiera obtener el cumplimiento y pago de las acreencias a su favor, pues nótese como después del desarrollo de varios proyectos en calidad de accionista, jamás obtuvo utilidad alguna, ni retribución por los manejos efectuados por el aquí demandante, que causaron una enorme desconfianza al punto de vender sus acciones y separarse de la sociedad GESTORA URBANA.

Mediante comunicación enviada por la señora Monica Pineda Hernandez -Ejecutiva Crédito Constructor Senior Regional Caldas Banco Davivienda S.A.- del día 7 de Mayo de 2020, en la que remite documento que contiene las condiciones del crédito constructor, dentro las cuales se encuentran las siguientes y que además recuerdo e insisto que la solicitud del crédito se elevó por parte de GESTORA URBANA S.A.S y con el aval de los accionistas GUILLERMO PINEDA ZULUAGA y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA:

- Constituir garantía hipotecaria de primer grado en favor del BANCO DAVIVIENDA: Este requisito no se podía superar, pues el bien inmueble afecto al proyecto ya se había transferido a favor de la sociedad PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., Nit 900.661.447-9, el día 4 de Marzo de 2020.
- Pagaré suscrito por los deudores solidarios (i) Representante Legal de GESTORA URBANA S.A.S y/o FIDEICOMISO INMOBILIARIO COMPLETO a constituir, (ii) Firma personal de los señores FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA: Este requisito tampoco se supera, por cuanto téngase que para la fecha de suscripción del pagaré, el inmueble estaba en cabeza de una sociedad diferente a GESTORA URBANA S.A.S. y por lo tanto quien debería suscribirlo sería el representante legal de PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S. con las firmas de sus respectivos accionistas.
- Mantener las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante: Tampoco se supera este requisito, pues el bien inmueble no se encontraba a nombre de la solicitante GESTORA URBANA S.A.S. y no siendo ésta la titular del bien, sería óbice que las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia, fueran presentadas por la citada sociedad PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S.

VIGENCIA DE LA APROBACIÓN: 20/03/2020

CONDICIONES ESPECIALES:

- El valor de este crédito no podrá superar el 50% del valor del avalúo del terreno o hipotecar aceptado por el Banco, más las construcciones.
- Se debe presentar la licencia o permiso expedido por la autoridad competente

DISPOSICION FINAL:

BBVA concede un plazo de seis meses a partir o de la fecha de aprobación, para utilizar el valor del crédito, de lo contrario éste se considerará desistido.

Adelante es construir para crecer porque BBVA desea que sus proyectos se hagan realidad de principio a fin.

Cordial saludo,



FRANCISCO TOMAS SEBÁ DEL CASTILLO
Gerente Nacional Crédito Constructor



CARLOS ANDRES BEJARANO JUAREZ
Gerente de Cuenta Constructor

ACEPTO IRREVOCABLEMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRESENTE CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO.

FIDUCIARIO POR CONSTITUIR EDIFICIO LA BOJA

Firma Representante Legal

Fecha: _____

DETERMINACION DE DERECHOS DE VOTO A OCTUBRE 21 DE 2020

GESTORA URBANA S.A.S

NIT 900.800.886

Categoría	Nombre o razon social del acreedor	C.C o NIT	VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006	Dirección del Acreedor	Municipio	Saldo por pagar	Fecha Origen	Fecha Vencimiento	Días de Vencimiento	IPC Anterior	IPC Actual	Capital Por Pagar + IPC	% Derechos a voto
CLASE A-LABORALES													
Clase A	CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1053801870	Ninguno	Cra 21 N° 65 - 04 apto 801	Manizales	\$ 2.062.090	1/01/2020	31/12/2020	0	105,23	105,23	\$ 2.062.090	0,01%
Clase A	DANIELA MEJIA RODRIGUEZ	1053846190	Ninguno	Cra 16A N° 71-64	Manizales	\$ 1.437.362	1/01/2020	31/12/2020	0	105,23	105,23	\$ 1.437.362	0,01%
Clase A	FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	339738	Ninguno	Cll 62 N° 23- 61 Of 1201	Manizales	\$ 16.204.291	1/01/2020	31/12/2020	0	105,23	105,23	\$ 16.204.291	0,08%
Clase A	KARHENT YUIET SALINAS VARGAS	1053833577	Ninguno	Cll 51 C N° 19- 35	Manizales	\$ 1.142.443	1/01/2020	31/12/2020	0	105,23	105,23	\$ 1.142.443	0,01%
Clase A	LUZ MARINA CASTILLO CRUZ	30298984	Ninguno	Cra 11 N° 48G1- 17	Manizales	\$ 1.164.160	1/01/2020	31/12/2020	0	105,23	105,23	\$ 1.164.160	0,01%
Clase A	MARIA EUGENIA RIOS ROMAN	24645109	Ninguno	Cra 23 N° 47- 21 Edif Arcobaleno Apto 405	Manizales	\$ 5.241.671	1/01/2020	31/12/2020	0	105,23	105,23	\$ 5.241.671	0,03%
Clase A	LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA	75063193	Ninguno	Cll 62 N° 23- 61 Of 704	Manizales	\$ 250.000.000	16/06/2020	16/06/2020	125	104,97	105,23	\$ 250.650.000	1,26%
TOTAL ACREEDORES CLASE A						\$ 277.252.017						\$ 277.902.017	1,40%
CLASE B- ENTIDADES PUBLICAS													
Clase B	DIRECCION DISTRITAL DEL TESORERIA	800.197.268	Ninguno	NQS Los Martires Bogota DC.	Bogota	\$ 73.435	21/10/2020	15/11/2020	0	105,23	105,23	\$ 73.435	0,00%
TOTAL DIRECCION DISTRITAL DEL TESORERIA						\$ 73.435						\$ 73.435	0,00%
Clase B	MUNICIPIO CHINCHINA	899.999.061	Ninguno	Cra 8 Cll 11 Esquina	Chinchina	\$ 4.821.000	31/07/2020	15/09/2020	34	105,29	105,23	\$ 4.818.107	0,02%
Clase B	MUNICIPIO CHINCHINA	899.999.061	Ninguno	Cra 8 Cll 11 Esquina	Chinchina	\$ 395.235	21/10/2020	15/11/2020	0	105,23	105,23	\$ 395.235	0,00%
TOTAL MUNICIPIO DE CHINCHINA						\$ 5.216.235						\$ 5.213.342	0,03%
Clase B	MUNICIPIO MANIZALES	890.801.133	Ninguno	Cll 19 N° 21- 44	Manizales	\$ 14.960	21/10/2020	10/11/2020	0	105,23	105,23	\$ 14.960	0,00%
Clase B	MUNICIPIO MANIZALES	890.801.053	Ninguno	Cll 19 N° 21- 44	Manizales	\$ 64.425.000	31/12/2019	26/06/2020	115	104,97	105,23	\$ 64.592.505	0,32%
Clase B	MUNICIPIO MANIZALES	890.801.053	Ninguno	Cll 19 N° 21- 44	Manizales	\$ 30.439.000	21/10/2020	26/06/2021	0	105,23	105,23	\$ 30.439.000	0,15%
TOTAL MUNICIPIO DE MANIZALES						\$ 94.878.960						\$ 95.046.465	0,48%
TOTAL ACREEDORES CLASE B						\$ 100.168.630						\$ 100.333.242	0,50%
CLASE C- ENTIDADES FINANCIERAS													
CLASE C	BANCO DAVIVIENDA-HIPOTECARIO	805.012.610	Ninguno	Cra 23 N° 26- 20	Manizales	\$ 7.870.110.621	18/07/2018	1/02/2021	0	105,23	105,23	\$ 7.870.110.621	39,56%
TOTAL BANCO DAVIVIENDA- HIPOTECARIO						\$ 7.870.110.621						\$ 7.870.110.621	39,56%
CLASE C	GIRO EMPRESARIAL	900.050.874	Ninguno	Cll 25 N° 22- 23 Edificio Los Profesionales Oficina 203	Manizales	\$ 68.281.677		31/12/2019	293	103,80	105,23	\$ 69.258.105	0,35%
TOTAL GIRO EMPRESARIAL						\$ 68.281.677						\$ 69.258.105	0,35%
CLASE C	BANCOLOMBIA	890.903.938	Ninguno	Cra 23 N° 58- 98	Manizales	\$ 112.000.000	12/06/2020	12/01/2021	0	105,23	105,23	\$ 112.000.000	0,56%
CLASE C	BANCOLOMBIA	890.903.938	Ninguno	Cra 23 N° 58- 98	Manizales	\$ 87.500.000	15/11/2019	15/11/2020	0	105,23	105,23	\$ 87.500.000	0,44%
CLASE C	BANCOLOMBIA	890.903.938	Ninguno	Cra 23 N° 58- 98	Manizales	\$ 200.000.000	26/02/2019	26/09/2020	23	105,29	105,23	\$ 199.880.000	1,00%
CLASE C	BANCOLOMBIA	890.903.938	Ninguno	Cra 23 N° 58- 98	Manizales	\$ 100.399	2/10/2020	2/10/2020	17	105,23	105,23	\$ 100.399	0,00%
CLASE C	BANCOLOMBIA	890.903.938	Ninguno	Cra 23 N° 58- 98	Manizales	\$ 30.715.045	15/10/2020	15/10/2020	4	105,23	105,23	\$ 30.715.045	0,15%
TOTAL BANCOLOMBIA						\$ 430.315.444						\$ 430.195.444	2,16%
CLASE C	BBVA	860.003.020	Ninguno	Cra 22 N° 21-5	Manizales	\$ 28.250.000	17/06/2019	17/07/2020	94	104,97	105,23	\$ 28.323.450	0,14%
CLASE C	BBVA	860.003.020	Ninguno	Cra 22 N° 21-5	Manizales	\$ 20.142.858	16/09/2019	16/05/2020	156	105,36	105,23	\$ 20.116.672	0,10%
CLASE C	BBVA	860.003.020	Ninguno	Cra 22 N° 21-5	Manizales	\$ 72.750.000	22/11/2019	22/11/2020	0	105,23	105,23	\$ 72.750.000	0,37%
CLASE C	BBVA	860.003.020	Ninguno	Cra 22 N° 21-5	Manizales	\$ 100.500.000	11/10/2019	21/10/2020	0	105,23	105,23	\$ 100.500.000	0,51%
CLASE C	BBVA	860.003.020	Ninguno	Cra 22 N° 21-5	Manizales	\$ 67.000.000	19/02/2020	19/11/2020	0	105,23	105,23	\$ 67.000.000	0,34%
CLASE C	BBVA	860.003.020	Ninguno	Cra 22 N° 21-5	Manizales	\$ 58.000.000	13/03/2020	13/09/2020	36	105,29	105,23	\$ 57.965.200	0,29%
CLASE C	BBVA	860.003.020	Ninguno	Cra 22 N° 21-5	Manizales	\$ 11.021.037	15/10/2020	15/10/2020	4	105,23	105,23	\$ 11.021.037	0,06%
TOTAL BBVA						\$ 357.663.895						\$ 357.676.359	1,80%
CLASE C	FINESA	805.012.610	Ninguno	Cll 2 oeste 26 A 12 San Fernando- Cali	Cali	\$ 6.709.701	10/07/2020	13/04/2021	0		105,23	\$ 13.770.319	0,07%
TOTAL ACREEDORES CLASE C						\$ 8.733.081.338						\$ 8.741.010.849	43,87%
CLASE D- ACREEDORES INTERNOS													
Clase D	FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	339.738	Accionista	VALLES DE LA ALHAMBRA CASA 80	Manizales	\$ -	31/12/2019	30/11/2020	0	105,23	105,23	\$ 1	0,00%
TOTAL ACREEDORES CLASE D												\$ 1	0,00%
CLASE E- DEMAS ACREEDORES													
Clase E	FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	339.738	Accionista	VALLES DE LA ALHAMBRA CASA 80	Manizales	\$ 373.262.406	31/12/2019	30/11/2020	0	105,23	105,23	\$ 373.262.406	1,88%
Clase E	FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	339.738	Accionista	VALLES DE LA ALHAMBRA CASA 80	Manizales	\$ 1.307.558	13/10/2020	13/10/2020	6	105,23	105,23	\$ 1.307.558	0,01%
Clase E	ADRIANA URIBE ZULLUAGA	1,053,787,069	Ninguno	Cll 8 C N° 16A-17 Chinchina	Chinchina	\$ 35.959.818	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 36.053.314	0,18%
Clase E	ADRIANA PATRICIA RAMIREZ CASTAÑO	25,101,413	Ninguno	CALLE 21 N° 14- 38 APTO 301- BARRIO SANTA FE CENTRO Bogota	Bogota	\$ 18.288.755	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 18.277.782	0,09%
Clase E	ALBA LILIAN GIRALDO MARIN	30,300,844	Ninguno	CRA 8 N° 10- 35 EDIFICIO EL CASTILLO Villamaria	Manizales	\$ 15.611.729	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 15.602.362	0,08%
Clase E	ALBERTO BRAULIO ALZATE DUQUE	16,076,836	Ninguno	Joaquin Padavé N° 2 Ciudad Salitre Mexico	Mexico	\$ 118.503.405	31/07/2020	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 118.811.514	0,60%



En conclusión, tras el manejo engañoso y fraudulento por parte del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, respecto al ocultamiento, tanto a mi representado, como a Davivienda S.A. como a la misma entidad fiduciaria, respecto de la transferencia del bien inmueble que se encontraba en cabeza de GESTORA URBANA para el desarrollo del proyecto La Rioja, para transferirlo en favor de PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S, hizo que no se cumpliera con ninguno de los requisitos de la carta de aceptación de condiciones del crédito constructor, siendo una causa completamente válida para mi representado omitir la suscripción del documento citado.

AL HECHO 14: No es cierto como se encuentra redactado el hecho y explico:

A contrario sensu, quien siempre ha procedido de mala fe es el aquí demandante, pues siempre ha contrariado las condiciones y el acuerdo privado de cesión de acciones, pues como se ha venido evidenciando, el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA ha manipulado la información vital no sólo para con mi representado sino para con DAVIVIENDA S.A.

Lo anterior teniendo en cuenta que el demandante ocultó para la entidad financiera el hecho de que mi cliente GUILLERMO PINEDA ZULUAGA ya no hacía parte de la sociedad en calidad de accionista, de una parte, y de la otra, la transferencia del bien inmueble afecto al proyecto a financiarse desde el día 4 de Marzo de 2020, con lo cual cambiaba de manera tangencial en la forma y términos establecido en el acuerdo privado de cesión de acciones, es más, el mismo demandante allegó dentro de los anexos numerados con el 6, y relacionados en el hecho 13.6 de la demanda, el impreso de un correo electrónico del 7 de Mayo de 2020 a las 14:59 pm, enviado por Mónica Pineda Hernández – Ejecutiva Crédito Constructor Senior Banco Davivienda-, donde adjunta carta firmada por el demandante el día 2 de Marzo de 2020, cuando a espaldas no sólo de Davivienda, sino de mi representado GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, ya había transferido el bien inmueble afecto al proyecto La Rioja, en favor de la sociedad PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S.

Entonces, quien engaña a quien, es la pregunta que se hace este apoderado, respecto a la actividad desarrollada por el demandante, y de la que trata endilgar responsabilidad a mi cliente, pese a que éste se ha allanado a cumplir y ha cumplido con las obligaciones establecidas en el contrato privado de acuerdo de cesión de acciones.

AL HECHO 15: No es cierto como se encuentra redactado el hecho y explico:

No es cierto que el demandante haya actuado de manera diligente con relación a todo el asunto que encierra el presente proceso, pues por el contrario, su actuar ha sido de mala fe, engañoso y contrariando o modificando de manera unilateral el acuerdo privado de cesión de acciones del 15 de enero de 2019, como el engaño que pretendía elevar ante el Banco Davivienda con la transferencia del bien inmueble afecto al proyecto La Rioja desatendiendo las condiciones establecidas para el otorgamiento del crédito constructor.

Mi cliente jamás guardó silencio o hubo inactividad de su parte respecto al tema que nos convoca en éste proceso, pues:

- a. Estuvo tan presto a cumplir con la firma de los documentos que se requerían por parte de Davivienda, que se reunió con la funcionaria encargada y tras esa reunión, se manifestó por parte de él que ya no fungía como accionista, y fue dicha funcionaria la que suspendió el trámite del crédito constructor..
- b. Ofreció a GESTORA URBANA S.A.S. la financiación del proyecto a través de una empresa de la cual es socio gestor (GIRO EMPRESARIAL Y CIA S. EN

La Rioja Crédito Constructor**GU**

Gerencia Gestora Urbana <gerencia@gestoraurbana.com>
m>

Mar 10/12/2019 3:38 PM

Para: Usted

----- Mensaje reenviado -----

De: **Proyectos Gestora Urbana** <proyectos@gestoraurbana.com>

Fecha: El lun, 9 de dic. de 2019 a la(s) 16:02

Asunto: Re: La Rioja Crédito Constructor

Para: <carlos.bejarano@bbva.com.co>, <carlosa.bejarano@bbva.com>

Cc: <paula.prozco@bbva.com>, Gerencia Gestora Urbana

<gerencia@gestoraurbana.com>

Señor

Carlos Andrés Bejarano Jiménez

Gerente de Cuenta Constructor

Banco BBVA

Referencia **Crédito Constructor y Preoperativo Proyecto Edificio la Rioja Etapa I.**

Me permito manifestarle que Gestora Urbana S.A.S., acepta los términos y las condiciones del crédito constructor aprobado por BBVA a Gestora Urbana S.A.S., para la financiación del proceso constructivo del Edificio La Rioja Torre I; según el contenido de la carta de aprobación de fecha 23 de septiembre de 2019 y la aclaración efectuada mediante email del pasado 6 de diciembre de 2019, mediante el cual se autoriza la modificación al recaudo mínimo exigido por cliente, dejándolo en un 3%.

Solicitamos nos indique los pasos y trámites a seguir para efectos de la legalización correspondiente.

Cordial Saludo.

Clase E	ANDREA GALLO CEBALLOS Y FREDY ALEJANDRO PACHON RINCON	1,060,651,841 Y 9,977,321	Ninguno	CRA 7 N° 10- 20 Villamaria	Villamaria	\$ 13.681.419	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 13.673.210	0,07%
Clase E	ANDRES FELIPE HENAO	75,107,712	Ninguno	GUAYACANES A TORRE 4 APTO 402 Chinchina	Chinchina	\$ 35.609.665	29/02/2020	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.702.250	0,18%
Clase E	ANGELA MARIA ARIAS RIOS	1.057.304.190	Ninguno	AV.Alberto Mendoza NRO.89-89 Conj.Sierra Verde Casa 80	Manizales	\$ 35.551.026	20/09/2020	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.643.459	0,18%
Clase E	ANGELA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ	30,236,515	Ninguno	KR 9A No 18 59 Chinchina	Chinchina	\$ 36.605.322	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 36.700.496	0,18%
Clase E	BERTULFO OSPINA LOPEZ	19,208,922	Ninguno	MANZANA 27 CASA 12 GUADUALES Dosquebradas	Dosquebradas	118.503.405	30/06/2020	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.811.514	0,60%
Clase E	CARLA VILLADA DIAZ	42,164,976	Ninguno	Cil 92 N° 29-40 Portal del Bosque- Manizales	Manizales	\$ 8.312.520	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 8.307.532	0,04%
Clase E	CARLOS ANDRES OCAMPO MUNOZ	75,145,894	Ninguno	Cil 28 N° 98- 82 Cali	Cali	\$ 38.003.995	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 38.102.805	0,19%
Clase E	CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIAS	75,085,488	Ninguno	KR 21 No 38 44 Manizales	Manizales	\$ 118.503.405	30/06/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.811.514	0,60%
Clase E	CARLOS EDUARDO SALAZAR VARGAS	10,236,791	Ninguno	VEREDA LA PLATA FINCA SANTANA Palestina	Palestina	\$ 96.000.000	30/04/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 96.249.600	0,48%
Clase E	CARLOS MARIO ALVAREZ RAMIREZ	4,417,341	Ninguno	Cil 7 N° 9- 38 Neira	Neira	\$ 73.785.141	28/02/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 73.976.982	0,37%
Clase E	CARLOS VIRGLIO GIRALDO MARTINEZ	15,909,129	Ninguno	Cra 4 N° 21B- 31 Chinchina	Chinchina	\$ 38.003.405	30/09/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 38.102.214	0,19%
Clase E	CARMEN TERESA NARANJO ZULUAGA	30,337,357	Ninguno	CONJUNTO BELLA MOTANA APTO 401 TORRE 24 Manizales	Manizales	\$ 11.218.582	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 11.211.851	0,06%
Clase E	CAROLINA RESTREPO DURAN	43,756,688	Ninguno	VEREDA LA PLATA FINCA SANTANA Palestina	Palestina	\$ 91.000.000	30/04/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 91.236.600	0,46%
Clase E	CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,053,801,870	Ninguno	CRA 21 N° 65- 04 APTO 801 Manizales	Manizales	\$ 27.295.851	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 27.279.473	0,14%
Clase E	CRISTIAN LOPEZ OSORIO	1,054,992,891	Ninguno	Carrer Julia Centelles 8 Barcelona	Barcelona	\$ 237.006.810	3/01/1900	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 237.623.028	1,19%
Clase E	DANIEL EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ	516830	Ninguno	CL 68 No 8 57 Manizales	Manizales	\$ 35.644.584	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.737.260	0,18%
Clase E	DANIELA JIMENEZ	1,053,838,144	Ninguno	VALLES DE LA ALHAMBRA CASA 80 Manizales	Manizales	\$ 50.304	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 50.274	0,00%
Clase E	DANNERY GARCIA DE PERDOMO	24,623,811	Ninguno	Cra 35a N° 35- 07 Villa Verde Pereira	Pereira	47.703.405	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 47.827.434	0,24%
Clase E	DARIENSSO GIRALDO TABORDA	79,793,112	Ninguno	CRA 23 N 73 39 APTO G5 Manizales	Manizales	\$ 13.284.814	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 13.276.843	0,07%
Clase E	DELIA JULIETH ARIZA ARIAS	1,053,825,041	Ninguno	CALLE 100 B N° 33B- 33 Manizales	Manizales	\$ 21.866.692	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 21.853.572	0,11%
Clase E	DIANA CAROLINA GUZMAN HERNANDEZ Y CARLOS JOSE BOTERO RIVERA	30,239,884 Y 75,074,298	Ninguno	CALLE 12 N 7 08 APTO 102 Villamaria	Villamaria	\$ 11.206.179	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 11.199.455	0,06%
Clase E	DUVERNEY PABON ALVAREZ Y PAULA ANDREA SALAZAR HERNANDEZ	75,094,011 Y 24,339,315	Ninguno	CRA 9C N° 48K- 11 Manizales	Manizales	\$ 7.038.255	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 7.034.032	0,04%
Clase E	EDILBERTO PATINO MARIN	15,895,608	Ninguno	Finca Buenos aires Manizales	Manizales	\$ 35.551.022	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.643.455	0,18%
Clase E	EFFRAIN GRISALES RAMIREZ Y MELLY XIMENA HENAO	1,053,781,686 Y 1,060,649,762	Ninguno	CRA 8 N° 7- 62 GENESIS II APTO 103 Villamaria	Villamaria	\$ 15.651.296	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 15.641.905	0,08%
Clase E	ELENA ALZATA JIMENEZ	24,432,257	Ninguno	CL 9 No 8 30 APTO 401 Chinchina	Chinchina	\$ 41.305.323	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 41.412.717	0,21%
Clase E	FABIAN ALEXIS LOPEZ ZULUAGA	4,414,751	Ninguno	Cra 8 Bis N° 15-27 Chinchina	Chinchina	\$ 36.656.119	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 36.751.425	0,18%
Clase E	FANY CUARTAS VARGAS	24,849,948	Ninguno	Cil 8 N° 11-24 Palestina	Palestina	\$ 118.503.405	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.811.514	0,60%
Clase E	FERNEY ALVARO GALVIS VALENCIA	1,002,732,449	Ninguno	CRA 5 BARRIO ROBLEDAL CASA 10 Pensilvania	Pensilvania	\$ 17.655.490	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 17.644.897	0,09%
Clase E	FIDEL AUGUSTO SANCHEZ GARCIA Y BEATRIZ RAMIREZ DE SANCHEZ	10,229,563 Y 24,318,208	Ninguno	Cil 51 N° 20-63 Apto 402		\$ 140.791.517	28/09/2020	20/11/2020		0	105,23	105,23	\$ 140.791.517	0,71%
Clase E	FORMALCO S.A.S.	900.472.694	Ninguno	VIA PANAMERICANA KM.2	MANIZALES	\$ 115.000.000	25/07/2018	30/07/2020		81	104,97	105,23	\$ 115.299.000	0,58%
Clase E	GILBERTO DIAZ PAJOY	15,895,011	Ninguno	Cil 18 N° 9-10 Chinchina	Chinchina	\$ 41.632.383	30/06/2020	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 41.740.627	0,21%
Clase E	GILMA ELENA GIRALDO JARAMILLO	30,270,617	Ninguno	CRA 20 N° 15- 39 EDIFICIO HIPONA APTO 602 Manizales	Manizales	\$ 13.291.077	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 13.283.102	0,07%
Clase E	GLADYS MARIA GIRALDO GIRALDO	30,277,439	Ninguno	Cil 5 N° 3- 21 Villamaria	Chinchina	\$ 119.503.405	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 119.814.114	0,60%
Clase E	GLADYS OMAIRA RODRIGUEZ DUQUE	24,620,286	Ninguno	Cra 17 N° 8c- 32 Chinchina	Chinchina	\$ 118.503.422	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.811.531	0,60%
Clase E	GLORIA AMPARO JARAMILLO PELAEZ	24,326,361	Ninguno	Cra 23 N° 52- 31 Apto 906- Manizales	Manizales	\$ 256.655.622	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 257.322.927	1,29%
Clase E	GLORIA HELENA MARIN CADAVID Y WILLIAM CALDERON CASTAÑO	30,336,144 Y 10,256,744	Ninguno	CL 51 No 19 64 APTO 702C Manizales	Manizales	\$ 49.521.068	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 49.649.823	0,25%
Clase E	GLORIA INES GONZALEZ CASTILLO	24,325,057	Ninguno	CL 47 No 35B 43 Manizales	Manizales	\$ 75.552.000	31/07/2020	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 75.748.435	0,38%
Clase E	GLORIA NANCY GUZMAN OSORIO	24,623,219	Ninguno	KR 20B No 65A 101 Manizales	Manizales	\$ 35.603.405	30/09/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.695.974	0,18%
Clase E	HECTOR FABIO BETANCUR BEDOYA	1.053.807.267	Ninguno	CALLE 67 NRO.31A- 72	Manizales	\$ 109.966.400	9/10/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 109.900.420	0,55%
Clase E	HECTOR JAVIER URIBE DIAZ	75,146,376	Ninguno	Cra 17 N° 8C- 48 Chinchina	Chinchina	\$ 115.826.300	28/02/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 116.127.448	0,58%
Clase E	HILDA YANETH RINCON RAMIREZ	30,396,829	Ninguno	CONIUNTO CERRADO QUINTAS DE LA FLORIDA CASA 10 D Villamaria	Villamaria	\$ 10.082.105	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 10.076.056	0,05%
Clase E	IVAN DARIO RAMIREZ OVIEDO	18,468,566	Ninguno	CL CARDENAL CISNEROS 8 1 España	España	\$ 38.896.599	30/09/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 38.997.730	0,20%
Clase E	IVAN DAVID RINCON SUAREZ	80,107,034	Ninguno	Cil 45 N° 35C 48 Bloque N Apto 403 Manizales	Manizales	\$ 12.196.544	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 12.189.226	0,06%
Clase E	JEFFERSON LEANDRO BUITRAGO MUNOZ	1,060,648,914	Ninguno	CALLE 7 N° 3- 46 Villamaria	Villamaria	\$ 4.298.654	25/07/2018	30/07/2020		81	104,97	105,23	\$ 4.309.831	0,02%
Clase E	JESSICA MARIN SANTANA Y JAMERSON ESTIVEN HERRERA ZULUAGA	1,060,648,735 Y 1,060,647,592	Ninguno	CRA 3 N° 6- 35 APTO 204 TORRES DE VILLAMARIA	Villamaria	\$ 14.382.693	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 14.374.063	0,07%



C.A.), a lo cual se negó completamente el aquí demandante, seguramente al evidenciar que el manejo de los recursos no se encontrarían en su completo control, evitando la desviación de dineros, ocultando rendimientos y utilidades o generar su aprovechamiento propio, situación que no podía aceptar de ninguna manera.

Lo que sucede es que a mi cliente no le asiste la necesidad de llenarse de escritos y comunicaciones con el fin de hacer aparecer pruebas, pues su actuación es y ha sido transparente y eficiente al punto de propender a la culminación exitosa de todos los proyectos adelantados por GESTORA URBANA S.A.S. cuando ostentaba su calidad de accionista; mi cliente no se escuda tras innumerables comunicaciones engañosas, amenazantes y desobligantes como las que efectuó el aquí demandante, mi cliente ha cumplido y se allanó a cumplir, tal y como se probará en éste proceso.

No existe diligencia, pericia ni mucho menos la intención de salvar la empresa por parte del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA respecto a GESTORA URBANA S.A.S, pues por el contrario, la intención de éste era comprometer y obligar, como ya lo ha hecho, a mi representado frente al pago de obligaciones financieras y crediticias para que sea éste quien las asuma con su propio patrimonio. Es tan clara la oscura intención que tenía y continua teniendo el aquí demandante para que mi cliente se vea en afectado su patrimonio, que no sólo se sometió como persona natural a un proceso de reorganización, sino además que para el 31 de Agosto de 2020 –fecha en la cual radicó solicitud de reorganización empresarial para GESTORA URBANA S.A.S.- manifestó bajo la gravedad del juramento, que dicha entidad jurídica tenía un pasivo superior a los \$20.183.091.708 con corte al 31 de Julio de 2020, por lo que cualquier crédito que se hubiese constituido y mediante el cual mi representado hubiera suscrito en calidad de codeudor o avalista, en virtud a la solidaridad, sería de cargo exclusivo de mi representado, lo anterior lo pruebo mediante copia del escrito de solicitud de reorganización y sus respectivos anexos respecto a la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. y el impreso de la consulta ante la rama justicia sobre el radicado del proceso de reorganización como persona natural efectuado por FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, con radicado 17001-31-03-006-2021-00016-00, junto con los autos que remite el proceso por competencia a la Superintendencia de Sociedades.

Señor Juez, nótese el manejo realizado por el aquí demandante de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., lo que refleja la supuesta diligencia efectuada por éste para salvar esa compañía, cuando para el 15 de Enero de 2019, la compañía se encontraba produciendo utilidad, pues según el auto de fecha 22 de Octubre de 2020, consecutivo 670-000635, dentro del expediente No. 88.004, mediante el cual se admite el tramite de reorganización empresarial de GESTORA URBANA S.A.S por parte de la Superintendencia de Sociedades, dentro de las consideraciones de ese despacho, se puede observar que:

“En cuanto al estudio efectuado a la documentación aportada, se estableció que la estructura del estado de la situación financiera y Estado de Resultados (en miles de pesos) de los tres últimos años fueron como se indica a continuación:

		31/07/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
		ESTADOS FINANCIEROS EN MILES DE PESOS			
ACTIVO		15.915.560	18.292.375	15.868.675	12.830.120
PASIVO		20.183.091	17.245.918	14.628.561	13.036.509
PATRIMONIO		-4.267.531	1.046.457	1.240.114	-206.319

(...)

El vie., 6 dic. 2019 a las 10:58, CARLOS ANDRES BEJARANO JIMENEZ (<carlosa.bejarano@bbva.com>)
escribió:

Hola sr Luis Antonio buenos días:

una vez realizada la solicitud al área de riesgos solo nos autorizaron la modificación al
recaudo mínimo exigido por cliente, dejándolo en un 3%, las demás condiciones se mantienen
iguales..

cordial saludo

El mié., 16 oct. 2019 a las 17:34, Proyectos Gestora Urbana (<proyectos@gestoraurbana.com>)
escribió:

Señor

Carlos Andrés Bejarano Jiménez
Gerente de Cuenta Constructor
Banco BBVA

Referencia Crédito Constructor y Preoperativo Proyecto Edificio la
Rioja Etapa I.

Me permito remitirle solicitud de reconsideración de algunas
condiciones especiales relacionadas con el crédito constructor
aprobado por BBVA a Gestora Urbana S.A.S., para el proyecto La Rioja.

Adjunto le envío solicitud suscrita por el Representante Legal de
Gestora Urbana S.A.S. e Informe mensual de ventas del Proyecto con
corte 30 de septiembre de 2019, en formato BBVA.

Cordial Saludo



--

Cordialmente

BBVA

Carlos Andres Bejarano Jimenez

Gerente de cuenta Constructor

Tel:57 1 6508870 Ext 21297

Cel. 316 6943574

e-mail: carlosa.bejarano@bbva.com.co

Carrera 15 No 95-65, Piso 2, Bogotá - Colombia

Clase E	JESSICA PAOLA MORALES QUINTERO Y CHRISTIAN DAVID AGUIRRE RIVERA	1,053,814,134 Y 1,053,815,363	Ninguno	CALLE 141 N° 46- 34 APTO 204 Bogota	Bogota	\$ 11.197.531	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 11.190.812	0,06%
Clase E	JHONATAN CUERVO LONDONO	75,106,146	Ninguno	Cll 20 N° 21- 35		\$ 102.822	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 102.760	0,00%
Clase E	J.H.TORO Y IA. S.A.	900.473.125	Ninguno	VIA PANAMERICANA KM.2	MANIZALES	\$ 115.000.000	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 114.931.000	0,58%
Clase E	JOHAN CAMILO ESCOBAR TRUJILLO	1,053,854,303	Ninguno	Cll 9A N° 18-43		\$ 11.110.728	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 11.104.062	0,06%
Clase E	JOHN HAROLD VALENCIA BARCO	16,078,523	Ninguno	CALLE 9A N° 18- 43 Villamaria	Villamaria	\$ 17.749.529	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 17.738.879	0,09%
Clase E	JORGE ANDRES GOMEZ ALZATE	16,139,565	Ninguno	CL 11 No 6 43 Chinchina	Chinchina	\$ 36.737.187	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 36.832.704	0,19%
Clase E	JORGE ANDRES TRUJILLO GOMEZ	75,076,785	Ninguno	CRA 11 N° 13- 05 APTO 402A Manizales	Manizales	\$ 8.312.520	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 8.307.532	0,04%
Clase E	JOSE ALBERTO SARMIENTO AGUIRRE	15,903,468	Ninguno	CL 18 No 9a 09 Chinchina	Chinchina	\$ 118.963.916	31/12/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 119.273.222	0,60%
Clase E	JOSE FERNANDO RICO VASQUEZ	1,053,778,807	Ninguno	Cra 11 N° 5- 15 Condominio el Triangulo Casa 1 Chinchina	Chinchina	\$ 35.551.211	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.643.644	0,18%
Clase E	JOSE GUSTAVO SUAREZ MARIN	75,055,106	Ninguno	KR 30 No 02 CASA 17 Manizales	Manizales	\$ 35.551.022	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.643.455	0,18%
Clase E	JOSE HUBERTO LOPEZ LOPEZ	4,574,559	Ninguno	KR 6A No 15A 06 Chinchina	Chinchina	\$ 118.503.405	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.811.514	0,60%
Clase E	JOSE JAIR ESCOBAR OSPINA	15,908,304	Ninguno	CL 4 No 1 348 CASA 31 Villamaria	Villamaria	\$ 114.453.013	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 114.750.591	0,58%
Clase E	JOSE LEONEL ZAPATA PARRA	14,942,003	Ninguno	Cll 15 N° 6A-16 Apto 201 Chinchina	Chinchina	\$ 118.503.498	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.811.607	0,60%
Clase E	JOSE SOLER TRUJILLO TRUJILLO	4,558,112	Ninguno	Cra 8 N° 19-55 Chinchina	Chinchina	\$ 119.458.200	30/09/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 119.768.791	0,60%
Clase E	JUAN ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ	75,100,617	Ninguno	KR 26 No 34 09 Manizales	Manizales	\$ 37.113.435	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 37.209.930	0,19%
Clase E	JUAN CARLOS GARCIA GIRALDO	15,905,433	Ninguno	MANZANA 1 CASA 7 Chinchina	Chinchina	\$ 65.503.405	29/02/2020	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 65.673.714	0,33%
Clase E	JUAN CARLOS SAAVEDRA HERNANDEZ	75,065,691	Ninguno	59 AV TOTENHAM Londres	Londres	\$ 40.000.000	30/09/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 40.104.000	0,20%
Clase E	JUAN DARIO GIRALDO GRAJALES	75,142,712	Ninguno	Cll 72 N° 27- 104 Apto 401 Manizales	Manizales	\$ 39.936.300	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 40.040.134	0,20%
Clase E	JUAN DAVID ABADIA ARIAS	1,053,775,135	Ninguno	Diagonal 23K N° 96G- 50 T6 Apto 423 Bogota	Bogota	\$ 37.559.571	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 37.657.226	0,19%
Clase E	JUAN DAVID NARANJO LOPEZ	1,053,806,217	Ninguno	KR 44 No 62 SUR 33 Sabaneta	Sabaneta	\$ 64.686.356	31/07/2020	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 64.854.541	0,33%
Clase E	JUAN DAVID YEPES MAZO	75,104,790	Ninguno	CALLE 68 C N° 39B- 07 Manizales	Manizales	\$ 3.799.322	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 3.797.042	0,02%
Clase E	JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75,104,892	Ninguno	CALLE 55 N° 24-63		\$ 58.380.688	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 58.345.660	0,29%
Clase E	JULIAN ARISTIZABAL TRUJILLO Y NATHALY GIL SOTO	75,081,039 Y 24,338,621	Ninguno	KR 218 No 55 22 Manizales	Manizales	\$ 20.947.345	29/02/2020	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 21.001.808	0,11%
Clase E	JULIAN PAREJA GARCIA	75,075,264	Ninguno	Cll 54 N° 34- 31 Apto 201 Bloque 1		\$ 118.504.605	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.812.717	0,60%
Clase E	JULIAN ALBERTO PALACIO BETANCURTH	75,146,275	Ninguno	Condominio las Palmas Casa 3- Palestina	Palestina	\$ 38.003.405	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 38.102.214	0,19%
Clase E	JULIAN DAVID GUTIERREZ HURTADO	1,060,654,784	Ninguno	CALLE 11 N° 5- 71 Villamaria	Villamaria	\$ 5.131.410	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 5.128.331	0,03%
Clase E	KELLY MUNOZ GIRALDO	24,339,504	Ninguno	CALLE 5 N° 4-36 Pensilvania	Pensilvania	\$ 6.530.105	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 6.526.187	0,03%
Clase E	KEVIN TRUJILLO ECHEVERRI	75,147,019	Ninguno	KR 8 No 19 55 Chinchina	Chinchina	\$ 51.634.280	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 51.768.529	0,26%
Clase E	LAURA MARCELA YATHE GIRALDO	1,053,814,995	Ninguno	CRA 8 A N° 6- 45 BARRIO ALTA MIRA Villamaria	Villamaria	\$ 39.521.967	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 39.498.254	0,20%
Clase E	LAURA MARIANA CARDENAS CASTANO	1,093,219,927	Ninguno	CALLE 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 7.520.064	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 7.515.552	0,04%
Clase E	LILIANA ARANGO ALZATE	24,334,454	Ninguno	Cra 8 N° 9-13 Chinchina	Chinchina	\$ 73.785.186	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 73.977.027	0,37%
Clase E	LORENA ORREGO	1,053,766,617	Ninguno	KR 18 No 15 19 Manizales	Manizales	\$ 35.522.000	28/02/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.614.357	0,18%
Clase E	LUIS ARTURO GAVIRIA MEJIA	6,441,631	Ninguno	CL 7 No 9 A 38 Chinchina	Chinchina	\$ 118.503.500	30/04/2020	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.811.609	0,60%
Clase E	LUIS DARIO GOMEZ CRUZ Y LAURA ALEJANDRA GOMEZ PINEDA	10,266,313 Y 1,053,832,971	Ninguno	Cll 9A N°5- 18 Manizales	Manizales	\$ 38.003.500	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 38.102.309	0,19%
Clase E	LUIS HERNANDO BOHORQUEZ RAMIREZ	3,014,585	Ninguno	KR 17 No 9 27 VERDON ETAPA 2 Chinchina	Chinchina	\$ 40.503.413	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 40.608.722	0,20%
Clase E	LUIS OVIDIO GALVIZ VALENCIA	9,858,205	Ninguno	CRA 5 BARRIO ROBEDAL CASA 10 Pensilvania	Pensilvania	\$ 9.792.973	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 9.787.097	0,05%
Clase E	LUISA FERNANDA HOYOS GIRALDO Y JUAN DAVID RAMIREZ CARDONA	1,014,180,354 Y 1,015,396,975	Ninguno	1639 RED BARN DR Cordova	Cordova	\$ 118.503.500	31/08/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.811.609	0,60%
Clase E	LUISA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	1,053,797,318	Ninguno	CALLE 48G N° 6- 27		\$ 116.639.289	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 116.569.305	0,59%
Clase E	LUZ DARY MARTINEZ DE OSORIO	24,779,748	Ninguno	Av 19 N° 7C- 84 Manizales	Manizales	\$ 38.003.401	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 38.102.210	0,19%
Clase E	LUZ ELENA GOMEZ GUTIERREZ	30,394,738	Ninguno	CRA 8B N° 53 39 Manizales	Manizales	\$ 4.768.229	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 4.765.368	0,02%
Clase E	LUZ MARIA QUINTERO CASTRILLON Y JULIAN LOPEZ CRUZ	24,348,298 Y 16,070,907	Ninguno	CALLE 69 N° 34- 85 Manizales	Manizales	\$ 10.231.160	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 10.225.021	0,05%
Clase E	LUZ MARINA ARISTIZABAL OSPINA	24,822,132	Ninguno	CRA 21 NRO.65-04 APTO.801	Manizales	\$ 79.875.268	31/07/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 80.082.944	0,40%
Clase E	MANUEL FELIPE PALACIO BETANCURTH Y JOSE ALBERTO PALACIO MARIN	1,054,992,192 Y 15,898,184	Ninguno	Condominio las Palmas Casa 3- Palestina	Palestina	\$ 118.503.405	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 118.811.514	0,60%
Clase E	MARIA AMPARO FRANCO OSORIO	24,837,567	Ninguno	CRA 8 N° 9- 06 Villamaria	Villamaria	\$ 15.595.613	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 15.586.256	0,08%
Clase E	MARIA BERENICE ARIAS ARCINIEGAS	24,322,963	Ninguno	Cll 43 N° 1N- 79 Casa 61 Villamaria	Villamaria	\$ 35.558.193	30/09/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.650.644	0,18%
Clase E	MARIA BERTHA PAEZ DE MELO	20,630,634	Ninguno	Cra 73 A N° 56A- 31 Int 4 Apto 403		\$ 115.796.000	30/09/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 116.097.070	0,58%
Clase E	MARIA CRISTINA OSORIO ALZATE	30,355,586	Ninguno	5701 KENEDY BLV EAST NW York	New York	\$ 77.160.000	31/01/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 77.360.616	0,39%
Clase E	MARIA DOLLY GIRALDO BOTERO	24,824,625	Ninguno	CALLE 12 N° 7- 46 Neira	Neira	\$ 31.905.293	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 31.886.150	0,16%
Clase E	MARIA HELENA RIOS USQUIANO	24,618,204	Ninguno	CL 12 No 7 63 Chinchina	Chinchina	\$ 35.551.022	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 35.643.455	0,18%
Clase E	MARIA MILENA GIRALDO GUARIN	30,333,455	Ninguno	VALLES DE LA ALHAMBRA CASA 80 Manizales	Manizales	\$ 50.341	23/01/2020	25/09/2020		24	105,29	105,23	\$ 50.311	0,00%
Clase E	MARIA VICTORIA LOPEZ	24,627,450	Ninguno	KR 9 A No 13 08 Chinchina	Chinchina	\$ 234.248.417	30/04/2019	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 234.857.463	1,18%
Clase E	MARIA ZULAY LASERNA ALDANA	52,031,435	Ninguno	Cll 25B N° 71-80 Bogota	Bogota	\$ 64.791.000	30/08/2018	31/07/2020		80	104,97	105,23	\$ 64.959.457	0,33%
Clase E	MARIA ZULMA MEJIA DE ALZATE	24,850.814	Ninguno	CALLE 12 NRO.04-20	PALESTINA	\$ 116.061.980	1/09/2020	30/09/2020		19	105,29	105,23	\$ 115.992.343	0,58%



En tanto, que para el día 31 de Diciembre de 2018, la sociedad generaba una utilidad a su favor y para el 31 de Diciembre de 2019, año dentro del cual se efectuó la cesión de acciones, la empresa seguía arrojando utilidad, no obstante mi representado no haber aprovechado utilidad alguna.

Pero después, en el año 2020, la sociedad evidencia un mal manejo por parte de su representante legal, cuando se observa que su patrimonio se encuentra en saldo en rojo pues el pasivo supera al valor del activo.

Lo anterior deja ver que existe una mala diligencia por parte del demandante y que su intención jamás fue la de sacar adelante a la sociedad, situación completamente diferente a lo que esboza en el presente hecho.

Pero lo más grave es que, con las actuaciones efectuadas por el accionante, lo que pretendía era defraudar a todos sus acreedores, incluyendo a mi representado.

Se pregunta nuevamente éste apoderado en el asunto de marras, quien engañó o incumplió a quien.

La respuesta es clara, mi poderdante es quien ha cumplido y se ha allanado a cumplir con las obligaciones emanadas del contrato privado de cesión de acciones, y a contrario sensu, quien incumplió, engañó, y se sustrajo de las propias obligaciones fue el aquí demandante, en ejercicio de la mala fe contractual en materia comercial de tal forma que pretende hacer volver en cabeza de mi cliente las acciones cedidas a éste, para que se constituya en un deudor solidario frente a las acreencias de la misma sociedad en reorganización y de las que también funge como codeudor solidario, al ingresarse el mismo a un proceso de reorganización, lo que demerita en una verdadera y flagrante mala fe, tal y como se probará en éste proceso.

AL HECHO 16: No es cierto como se encuentra redactado el hecho y explico:

Si bien existen las comunicaciones que se allegaron en el anexo 8, en el sentido de que el día 12 de Junio de 2020 radicaría el demandante ante Davivienda, una nueva solicitud para el estudio de revisión y aprobación de crédito constructor con el fin de que mi representado la suscribiera en calidad de tercero más no como accionista de GESTORA URBANA S.A.S., imperioso es manifestar que mi poderdante a través de correo electrónico de fecha 18 de Junio de 2020 a las 7:46 pm, a la cuenta de correo mopineda@davivienda.com, elevó consulta a DAVIVIENDA S.A., -Mónica Pineda Hernández Ejecutiva Crédito Constructor Senior- para que le informaran sobre el estado del crédito constructor, y en especial si se había efectuado solicitud adicional, a lo cual respondió dicha funcionaria mediante correo electrónico de fecha 25 de Junio de 2020 a las 1:58 pm, entre otros asuntos:

“2. A la fecha no hemos recepcionado solicitudes de la firma Gestora Urbana S.A.S donde se indique que usted (SR Guillermo Pineda Zuluaga) los acompañará como codeudor o avalista”

Para la suscripción de la carta de solicitud del estudio, revisión y aprobación del crédito constructor por parte de mi cliente para el proyecto La Rioja Etapa I, éste fue enfático en manifestar que la misma se suscribiría ante la señora Monica Pineda Hernandez en las oficinas del banco Davivienda, a fin de constatar que efectivamente se le hubiera desvinculado como accionista de GESTORA URBANA S.A. y que por lo tanto, su vinculación al crédito constructor fuera en calidad de tercero avalista, así como constatar que el inmueble donde se desarrollaría el proyecto figurara de propiedad GESTORA URBANA S.A.S. con quien se suscribió el

El mié., 16 oct. 2019 a las 17:34, Proyectos Gestora Urbana (<proyectos@gestoraurbana.com>) escribió:

**Señor
Carlos Andrés Bejarano Jiménez
Gerente de Cuenta Constructor
Banco BBVA**

**Referencia Crédito Constructor y Preoperativo Proyecto Edificio la Rioja
Etapa I.**

Me permito remitirle solicitud de reconsideración de algunas condiciones especiales relacionadas con el crédito constructor aprobado por BBVA a Gestora Urbana S.A.S., para el proyecto La Rioja.

Adjunto le envío solicitud suscrita por el Representante Legal de Gestora Urbana S.A.S. e Informe mensual de ventas del Proyecto con corte 30 de septiembre de 2019, en formato BBVA.

Cordial Saludo



Clase E	MARIELA MARTINEZ OROZCO	30,283,819	Ninguno	CALLE 48 N° 28- 06 DIAGONAL A EMERGENCIA Manizales	Manizales	\$ 61.834.976	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 61.797.875	0,31%
Clase E	MARTHA CECILIA HEREDIA RIVERA	24,622,977	Ninguno	Cra 7 N° 17- 23 Chinchina	Chinchina	\$ 118.503.462	29/02/2020	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 118.811.571	0,60%
Clase E	MARTHA DAMARIS GUTIERREZ GIRALDO	52,550,250	Ninguno	KR 9 No 8 46 CASA 1 Chinchina	Chinchina	\$ 98.514.405	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 98.770.542	0,50%
Clase E	MARTHA INES FRANCO PELAEZ Y SILVIA PATRICIA LONDOÑO FRANCO	24,623,956 Y 1,094,920,675	Ninguno	Cra 7B N° 19- 22 Chinchina	Chinchina	\$ 55.750.000	30/09/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 55.894.950	0,28%
Clase E	MARTHA ISABEL CARDENAS BURITICA	30,286,745	Ninguno	CL 72 No 27 104 Manizales	Manizales	\$ 35.684.456	31/01/2019	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 35.777.236	0,18%
Clase E	MARTHA LUCIA LLANOS BUITRAGO	60,401,704	Ninguno	Conjunto San Sebastian Casa 3 Chinchina	Chinchina	\$ 144.301.022	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 144.676.205	0,73%
Clase E	MARTHA MONICA ORRIGO BOTERO Y JOSE NELSON CASTAÑO ALZATE	30,353,452 Y 4,469,902	Ninguno	KR 8 No 45 C 01 Manizales	Manizales	\$ 118.503.405	31/01/2019	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 118.811.514	0,60%
Clase E	MIRIAM EUSSE OSORIO	25,000,511	Ninguno	Cra 17 N° 82- 01 Pereira	Pereira	\$ 36.157.022	30/09/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 36.251.030	0,18%
Clase E	MIRYAM VILLA SALGADO	24,322,253	Ninguno	AV PARALELA No 40 96 Manizales	Manizales	\$ 68.000.000	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 68.176.800	0,34%
Clase E	MONICA HOYOS OCAMPO	30,299,208	Ninguno	KR 42 No 7 A SUR 92 APTO 706 Medellin	medellin	\$ 43.000.000	30/04/2019	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 43.111.800	0,22%
Clase E	MONICA MARIA GALLEGO CEBALLOS	1,053,785,083	Ninguno	CALLE 46 N° 11- 21 PISO 2 BARRIO PERALONSO Manizales	Manizales	\$ 9.172.445	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 9.166.942	0,05%
Clase E	NATALIA FLOREZ BOTERO	1,053,836,895	Ninguno	KR 9 No 6 66 Chinchina	Chinchina	\$ 56.035.186	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 56.180.877	0,28%
Clase E	NATALIA ANDREA GIRALDO SARMIENTO	1,054,992,066	Ninguno	KR 4 No 218 31 Chinchina	Chinchina	\$ 38.003.393	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 38.102.202	0,19%
Clase E	NATALY BEDOYA RAYO	1,060,590,477	Ninguno	CALLE 13B N° 88 20 MANZANA 12 CASA 8 CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LAS LOMAS Villamaria	Villamaria	\$ 9.080.752	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 9.075.304	0,05%
Clase E	NELSON HELI OCAMPO QUINTERO	15,898,960	Ninguno	Cra 4a N° 21-26 Chinchina	Chinchina	\$ 118.503.405	31/01/2019	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 118.811.514	0,60%
Clase E	NILEIDY VALENCIA RAMOS	29,688,957	Ninguno	CII 6 N° 9-21 Apto 302 Chinchina	Chinchina	\$ 37.777.714	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 37.875.936	0,19%
Clase E	OLGA PATRICIA ANTIA LONDOÑO Y ALBA LUCIA ANTIA LONDOÑO	30,309,307 Y 30,281,621	Ninguno	KR 23 No 62 16 APTO 6A Manizales	Manizales	\$ 37.182.851	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 37.279.526	0,19%
Clase E	PABLO EMILIO JIMENEZ GOMEZ	10,281,214	Ninguno	CALLE 13 N° 17- 37		\$ 4.850.267	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 4.847.357	0,02%
Clase E	PAMELA SUSANA CASTRO URENA	30,234,340	Ninguno	CL 6A No 11A 15 Chinchina	Chinchina	\$ 35.588.000	30/04/2019	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 35.680.529	0,18%
Clase E	PAULA ANDREA GIRALDO MARIN	30,392,615	Ninguno	CALLE 67 N° 31A- 72		\$ 8.430.253	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 8.425.195	0,04%
Clase E	PAULA ANDREA JARAMILLO NARANJO	30,360,047	Ninguno	Cra 17 N° 9- 30 Chinchina	Chinchina	\$ 45.150.000	29/02/2020	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 45.267.390	0,23%
Clase E	PEDRO MARTINEZ MARTINEZ	17,125,819	Ninguno	CRA 41A N° 47- 85 Manizales	Manizales	\$ 19.359.121	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 19.347.506	0,10%
Clase E	REINA ISABEL CUERVO SOTO	34,058,601	Ninguno	KM 8 VIA LA ROMELIA EL POLLO VEREDA EL ESTANQUILLO	Dosquebradas	\$ 71.812.268	31/12/2019	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 71.998.980	0,36%
Clase E	SAMUEL ALEJANDRO SILVA RENDON Y JESSICA PERDOMO GARCIA	75,102,697 Y 1.054.991.084	Ninguno	KR 6 No 15A 06 Chinchina	Chinchina	\$ 35.551.046	31/01/2019	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 35.643.479	0,18%
Clase E	SANDRA LILIANA CALLE BERMUDEZ	30,406,958	Ninguno	CRA 4 N° 6- 71 PISO 5 APTO 501 Manzanares	Manzanares	\$ 17.170.652	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 17.160.350	0,09%
Clase E	SANDRA LILIANA RODRIGUEZ MONTOYA	30,331,153	Ninguno	CL 71 No 4 71 CASA 4 Villamaria	Villamaria	\$ 38.746.831	31/08/2019	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 38.847.573	0,20%
Clase E	SARA IVONE MARIN CASTRO	30,236,541	Ninguno	KR 17B No 71A 05 APTO 301 Manizales	Manizales	\$ 35.551.022	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 35.643.455	0,18%
Clase E	SILVIA FRANCO PELAEZ	24,627,323	Ninguno	KR 7B No 19 22 Chinchina	Chinchina	\$ 106.814.000	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 107.091.716	0,54%
Clase E	TRANSPORTES GUACAICA Y CIA. S.C.A.	810.005.737	Ninguno	VIA PANAMERICANA KM.2	MANIZALES	\$ 115.000.000	25/07/2018	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$ 115.299.000	0,58%
Clase E	VERONICA YAMILE LONDONO VASQUEZ Y JOHN EDILSSON CELY MENDEZ	30,236,960 Y 1,032,434,782	Ninguno	CALLE 100 N° 32- 54 Manizales	Manizales	\$ 22.579.116	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 22.565.569	0,11%
Clase E	YANUBY DUQUE GIRALDO	30,226,000	Ninguno	CALLE 6 N° 3- 89 BARRIO SANTA ANA samana	Samana	\$ 30.974.676	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 30.956.091	0,16%
Clase E	YESID ALEJANDRO LOPEZ HERNANDEZ Y MARIA ALEJANDRA GONZALEZ ZULUAGA	16,070,978 Y 1,053,790,597	Ninguno	Cra 8 BIS N° 17- 11 Chinchina	Chinchina	\$ 35.550.067	30/08/2018	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 35.642.497	0,18%
Clase E	YOBANY DE JESUS CORTES RESTREPO Y ANDREA HERNANDEZ PARRA	75,147,067 Y 38,604,725	Ninguno	CII 4D N° 89-26 Apto 301 Cali	Cali	\$ 38.003.405	31/01/2019	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 38.102.214	0,19%
Clase E	YULIANA ALEJANDRA CUERVO TANGARIFE	24,339,693	Ninguno	CALLE 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 310.899	23/01/2020	25/09/2020	24	105,29	105,23	\$ 310.712	0,00%
Clase E	ACUAFUEGO SAS	901,046,958	Ninguno	CII 89 N° 29- 86 Mz 3 Casa 14 Pereira	Pereira	\$ 10.300.640	13/03/2020	28/03/2020	205	105,53	105,23	\$ 10.269.738	0,05%
Clase E	ACUAFUEGO SAS	901,046,958	Ninguno	CII 89 N° 29- 86 Mz 3 Casa 14 Pereira	Pereira	\$ 1.628.930	20/10/2020	20/10/2020	0	105,23	105,23	\$ 1.628.930	0,01%
Clase E	ALEJANDRA MARIA TRUJILLO MONTOYA	25,173.549	Ninguno	CII 8 N° 4- 211 Apto 308 Torre 1- Sierra Verde Santa Rosa de Cabal	Santa Rosa de Cabal	\$ 2.412.500	4/03/2020	5/03/2020	228	105,53	105,23	\$ 2.405.263	0,01%
						\$ 8.002.942.009						\$ 8.018.768.704	40,31%
Clase E	ALFAGRES S.A	860.032.550	Ninguno	Av Caracas N° 35- 55 Bogota	Bogota	\$ 40.856.048	7/11/2019	7/12/2019	317	103,80	105,23	\$ 41.440.290	0,21%
Clase E	ALFAGRES S.A	860.032.550	Ninguno	Av Caracas N° 35- 55 Bogota	Bogota	\$ 16.022.888	7/11/2019	7/12/2019	317	103,80	105,23	\$ 16.252.015	0,08%
Clase E	ALFAGRES S.A	860.032.550	Ninguno	Av Caracas N° 35- 55 Bogota	Bogota	\$ 3.659.273	12/11/2019	12/12/2019	312	103,80	105,23	\$ 3.711.600	0,02%
Clase E	ALFAGRES S.A	860.032.550	Ninguno	Av Caracas N° 35- 55 Bogota	Bogota	\$ 101.890	2/12/2019	1/01/2020	292	104,24	105,23	\$ 102.899	0,00%
Clase E	ALFAGRES S.A	860.032.550	Ninguno	Av Caracas N° 35- 55 Bogota	Bogota	\$ 3.832.906	7/01/2020	6/02/2020	256	104,94	105,23	\$ 3.844.021	0,02%
TOTAL ALFAGRES S.A						\$ 64.473.005						\$ 65.350.825	0,33%
Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Cra 24 N° 10- 35		\$ 5.831.586	27/05/2019	27/11/2019	327	103,54	105,23	\$ 5.930.140	0,03%
Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Cra 24 N° 10- 35		\$ 5.985.981	23/10/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 6.002.143	0,03%
Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Cra 24 N° 10- 35		\$ 5.419.291	25/11/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 5.433.923	0,03%
Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Cra 24 N° 10- 35		\$ 6.985.940	21/01/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 7.004.802	0,04%



contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES y no otra sociedad ajena al referido contrato.

Es de aclarar que la primera carta (2 de Marzo de 2020) a que hace alusión la comunicación mencionada en este hecho, en aras de cumplir o allanarse por parte de mi cliente con lo establecido en el acuerdo privado de cesión de acciones, fue debidamente socializada para con el banco a través de la señora Monica Pineda Hernandez – funcionaria de Davivienda-, sin embargo, no fue suscrita, pues para esa fecha, mi cliente no fungía como accionista de GESTORA URBANA S.A.S. y una vez se le otorgó dicho conocimiento a DAVIVIENDA S.A., ésta procedió a suspender el proceso del crédito constructor, sin que ello demerite en un incumplimiento por parte del aquí demandado.

En cuanto a la segunda solicitud de la que hace alusión también en este hecho, jamás fue producida por DAVIVIENDA en término para ser signada por mi cliente tal y como lo respondió en el correo electrónico del 25 de Junio de 2020 emanada por la propia entidad financiera, ya relacionada en párrafos anteriores.

Es por todo lo anterior que no hubo incumplimiento por parte de mi cliente, pues nótese que para el día 25 de Junio de 2020, el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA jamás radicó solicitud del crédito constructor ante DAVIVIENDA, por lo que el aquí demandante no puede alegar su propia culpa y mi cliente ha demostrado que se ha allanado a cumplir, pues demostró su interés para suscribir la carta de aceptación de las condiciones de crédito, como se prueba con las comunicaciones efectuadas con DAVIVIENDA S.A. las cuales se allegarán como prueba documental.

AL HECHO 17: No es cierto como se encuentra redactado el hecho y explico:

Lo contenido en el correo electrónico enviado por mi representado dirigido al señor Francisco Javier Espinosa Caberera, si es cierto, pero debido a: (i) mi representado le asistía tanto el interés a cumplir, y así estuvo presto, que del mismo correo electrónico se puede concluir que fue el mismo demandado el que requirió al demandante para revisar el contenido mismo de la carta de solicitud de crédito para aclarar la posición en la misma no como accionista, sino como persona natural (ii) con relación al otrosí, éste fue redactado conforme a las reuniones previas sostenidas entre mi representado y el aquí demandante, y en cuyas reuniones se pudo establecer las condiciones mismas en las que se presentó el otrosí.

Lo que oculta la parte demandante dentro de éste tramite, es precisamente la falta de seriedad y responsabilidad con relación al tema objeto de debate, la cual recae en cabeza única y exclusivamente del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, pues no sólo siempre ha propendido a violar los acuerdos verbales a los que ha llegado con mi cliente, sino además, que a contrario sensu, haciendo uso de su posición dominante respecto a un contrato completamente leonino, ha ejercido constreñimiento en contra del señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, al tanto que jamás le ha permitido recuperar su patrimonio, obligándolo a suscribir obligaciones a su cargo que, como se puede evidenciar al día de hoy, generarían pagos en contra de mi cliente por la solidaridad que le obligaba asumir frente a los créditos bancarios.

AL HECHO 18: No es cierto como está redactado el hecho y explico:

Es clara la intención del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en deshonestar su propia palabra, pues en reuniones personales y decisiones verbales tomadas con mi cliente GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, determinaban el futuro del contrato de acuerdo privado de cesión de acciones, a través de la suscripción de otrosí, pero de manera sorpresiva y contrarias a las decisiones, cambiaba de opinión.

Información Proyecto La Rioja

1 | 1

GU

Gerencia Gestora Urbana <
gerencia@gestoraurbana.co
m>

Lun 30/12/2019 8:05 PM

Para: Usted

RESOLUCION No 0219 LICEN ..

4 MB

----- Mensaje reenviado -----

De: **Proyectos Gestora Urbana** <proyectos@gestoraurbana.com>

Fecha: El lun, 30 de dic. de 2019 a la(s) 13:52

Asunto: Información Proyecto La Rioja

Para: <carlos.bejarano@bbva.com.co>, <carlosa.bejarano@bbva.com>, Gerencia Gestora Urbana <gerencia@gestoraurbana.com>, <paulatatiana.hoyos@bbva.com>

Señor

Carlos Andrés Bejarano Jiménez

Gerente de Cuenta Constructor

Banco BBVA

Referencia Crédito Constructor y Preoperativo Proyecto Edificio la Rioja Etapa I.

Me permito manifestarle el pasado 26 de diciembre de 2019, la Secretaria de Planeación del Municipio de Villamaría (Cds), expidió la Resolución No 0219 (Licencia de Construcción), por medio de la cual se autoriza la construcción de la Etapa I (Torre I) del Proyecto La Rioja (**ver archivo adjunto**)

De conformidad con lo anterior, **el día 27 de diciembre**, iniciamos ante la Fiduciaria Davivienda S.A., el proceso de acreditación del cumplimiento de las condiciones de Giro establecidas en el Convenio Comercial Preventas, para obtener la entrega de los recursos allí depositamos por cada uno de los vinculados a la Etapa I (Torre I).

Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Cra 24 N° 10- 35		\$	21.999.998	3/03/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$	22.059.398	0,11%
Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Cra 24 N° 10- 35		\$	11.606.603	6/08/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$	11.637.941	0,06%
Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Cra 24 N° 10- 35		\$	101.758.473	6/08/2020	6/09/2020	43	105,29	105,23	\$	101.697.418	0,51%
Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Cra 24 N° 10- 35		\$	4.417.897	10/08/2020	10/09/2020	39	105,29	105,23	\$	4.415.246	0,02%
Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Cra 24 N° 10- 35		\$	4.941.542	10/08/2020	10/09/2020	39	105,29	105,23	\$	4.938.577	0,02%
TOTAL ALFREDO MUÑOZ MARIN						\$	168.947.311						\$	169.119.588	0,85%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	168.456	1/06/2018	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	167.951	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	951.140	11/12/2018	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	948.287	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	670.184	22/02/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	668.173	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	504.129	13/03/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	502.617	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	510.366	13/03/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	508.835	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	694.955	24/05/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	692.870	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	352.408	25/05/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	351.351	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	831.656	22/06/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	829.161	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	1.188.610	24/07/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	1.185.044	0,01%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	1.031.375	24/08/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	1.028.281	0,01%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	1.438.222	24/09/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	1.433.907	0,01%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	756.523	26/10/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	754.253	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	945.591	26/11/2019	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	942.754	0,00%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	1.520.570	20/03/2020	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	1.516.008	0,01%
Clase E	AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900.885.496	Ninguno	Cll 12 N° 13a- 41	Manizales	\$	218.213	20/03/2020	20/04/2020	182	105,70	105,23	\$	217.187	0,00%
TOTAL AMD PLOMEROS Y REDES SAS						\$	11.782.398						\$	11.746.680	0,06%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	107.142	2/01/2020	2/02/2020	260	104,94	105,23	\$	107.453	0,00%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	29.639.887	23/01/2020	23/02/2020	239	104,94	105,23	\$	29.725.843	0,15%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	19.418.958	23/01/2020	23/02/2020	239	104,94	105,23	\$	19.475.273	0,10%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	1.004.494	3/02/2020	3/03/2020	230	105,53	105,23	\$	1.001.480	0,01%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	77.503	3/02/2020	3/03/2020	230	105,53	105,23	\$	77.271	0,00%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	414.853	18/02/2020	18/03/2020	215	105,53	105,23	\$	413.608	0,00%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	187.916	19/02/2020	19/03/2020	214	105,53	105,23	\$	187.352	0,00%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	2.925.237	20/02/2020	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	2.916.461	0,01%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	2.024.531	20/02/2020	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$	2.018.457	0,01%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	2.601.492	2/03/2020	2/04/2020	200	105,70	105,23	\$	2.589.265	0,01%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	15.813	2/03/2020	2/04/2020	200	105,70	105,23	\$	15.739	0,00%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	1.786.589	2/03/2020	2/04/2020	200	105,70	105,23	\$	1.778.192	0,01%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	62.100	2/03/2020	2/04/2020	200	105,70	105,23	\$	61.808	0,00%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	315.327	3/03/2020	3/04/2020	199	105,70	105,23	\$	313.845	0,00%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	1.480.428	7/03/2020	7/04/2020	195	105,70	105,23	\$	1.473.470	0,01%
Clase E	ARMETALES S.A	890.806.999	Ninguno	Cra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	385.584	18/03/2020	18/04/2020	184	105,70	105,23	\$	383.772	0,00%
TOTAL ARMETALES S.A						\$	62.447.854						\$	62.539.290	0,31%
Clase E	AV APLICACIONES S.A.S	901.054.230	Ninguno	Cra 19 N° 4- 09 Ciudad Jardin-Villamaria	Villamaria	\$	600.469	15/04/2019	15/10/2019	370	103,43	105,23	\$	611.277	0,00%
Clase E	AV APLICACIONES S.A.S	901.054.230	Ninguno	Cra 19 N° 4- 09 Ciudad Jardin-Villamaria	Villamaria	\$	2.368.284	29/10/2019	12/06/2020	129	104,97	105,23	\$	2.374.442	0,01%
Clase E	AV APLICACIONES S.A.S	901.054.230	Ninguno	Cra 19 N° 4- 09 Ciudad Jardin-Villamaria	Villamaria	\$	1.123.086	12/12/2019	12/06/2020	129	104,97	105,23	\$	1.126.006	0,01%
Clase E	AV APLICACIONES S.A.S	901.054.230	Ninguno	Cra 19 N° 4- 09 Ciudad Jardin-Villamaria	Villamaria	\$	1.868.798	18/02/2020	18/08/2020	62	104,96	105,23	\$	1.873.844	0,01%
Clase E	AV APLICACIONES S.A.S	901.054.230	Ninguno	Cra 19 N° 4- 09 Ciudad Jardin-Villamaria	Villamaria	\$	16.414.654	18/02/2020	18/03/2020	215	105,53	105,23	\$	16.365.410	0,08%
TOTAL AV APLICACIONES SAS						\$	22.375.291						\$	22.350.979	0,11%
Clase E	CAMACOL CALDAS	890.803.025	Ninguno	Calle 70A N° 23B- 17	MANIZALES	\$	384.500	4/08/2020	3/09/2020	46	105,29	105,23	\$	384.269	0,00%
Clase E	CAMACOL CALDAS	890.803.025	Ninguno	Calle 70A N° 23B- 17	MANIZALES	\$	384.500	1/09/2020	1/10/2020	18	105,23	105,23	\$	384.500	0,00%
Clase E	CAMACOL CALDAS	890.803.025	Ninguno	Calle 70A N° 23B- 17	MANIZALES	\$	384.500	1/10/2020	31/10/2020	0	105,23	105,23	\$	384.500	0,00%
TOTAL CAMACOL CALDAS						\$	1.153.500						\$	1.153.269	0,01%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	808.450	22/02/2019	6/12/2019	318	103,80	105,23	\$	820.011	0,00%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	851.337	23/03/2019	6/12/2019	318	103,80	105,23	\$	863.511	0,00%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	807.201	24/04/2019	6/12/2019	318	103,80	105,23	\$	818.744	0,00%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	1.941.874	6/06/2019	6/12/2019	318	103,80	105,23	\$	1.969.643	0,01%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	1.602.755	23/07/2019	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$	1.606.922	0,01%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	4.325.633	21/08/2019	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$	4.336.880	0,02%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	5.669.782	17/10/2019	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$	5.684.523	0,03%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	3.672.408	27/10/2019	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$	3.681.956	0,02%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	2.224.353	23/11/2019	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$	2.230.136	0,01%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	4.661.377	23/01/2020	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$	4.673.497	0,02%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	11.042.698	30/07/2020	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$	11.071.409	0,06%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	9.489.327	30/07/2020	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$	9.513.999	0,05%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	24.020.743	30/07/2020	30/08/2020	50	104,96	105,23	\$	24.085.599	0,12%
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.769	Ninguno	Cll 105D N° 28- 15	MANIZALES	\$	18.195.240	30/07/2020	30/08/2020	50	104,96	105,23	\$	18.244.367	0,09%
TOTAL CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO						\$	89.313.178						\$	89.601.198	0,45%
Clase E	CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES	75.035.120	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Of 706 Edificio Guacaica Manizales	Manizales	\$	120.000.000	9/11/2017	15/12/2018	674	100,00	105,23	\$	126.276.000	0,63%
TOTAL CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES						\$	120.000.000						\$	126.276.000	0,63%



De ahí, que mi cliente desde antaño, tuviera desconfianza del citado señor, tuviera temor de perder su patrimonio, al tanto que decidió apartarse de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. y por eso cedió sus acciones, no obstante ello, aprovechándose de la necesidad de mi cliente y su posición dominante frente al hecho de recuperar cualquier suma representativa de utilidades, extendió un contrato de cesión de acciones con una cláusula completamente abusiva en la que para el pago de lo que de suyo le pertenecía, tenía que obligarse en forma personal para la financiación del proyecto La Rioja I y II y continuar con el afianzamiento de la Ceiba. Es decir, mi representado jamás podría desligarse tanto del señor Francisco Javier Espinosa como de su sociedad Gestora Urbana.

Es por ello, y por lo aprendido en lo relacionado con el contrato privado de cesión de acciones, que procedió a estudiar de forma más minuciosa su actuar, para evitar que el citado demandante ejerciera acciones más dañosas en su contra. Mismas que a tiempo fueron evitadas por cuanto la intención del demandante era ingresar su sociedad a un proceso de reorganización además de someterse como persona natural a uno de idéntica naturaleza, mediante los cuales el único perjudicado era mi cliente por ser avalista o codeudor solidario.

Frente al hecho 18.1, es preciso aclarar, con relación a las fechas y el supuesto incumplimiento por parte de mi cliente en lo que a la suscripción del crédito constructor se refiere, lo siguiente:

- a. No es cierto que mi cliente haya condicionado la firma de la carta de solicitud, análisis y aprobación del crédito constructor, para presentarse a Davivienda el día 12 de Junio de 2020 a la firma del otrosi que propuso, pues como se encuentra debidamente probado con los documentos que ya obran en el expediente, las reuniones y la propuesta elevada por mi representado para modificar el contrato de acuerdo de cesión de acciones, venía desde el mes de Febrero de 2020, y nunca se ha afectado el trámite para con Davivienda pues GUILLERMO PINEDA ZULUAGA estuvo presto a cumplir con los requerimientos efectuados por dicha entidad financiera.
- b. Estando probado que el otrosi y las reuniones sostenidas entre las partes en contienda, no se efectuaron dentro del término que esgrime la parte activa para inculcarle a mi cliente el incumplimiento del contrato, es claro para el despacho que dicho incumplimiento recae en cabeza única y exclusivamente frente al demandante.

Ahora bien, a mi representado le asistía el derecho de elevar una propuesta con el fin de modificar el contrato leonino y desajustado contractualmente contenido en el acuerdo privado de cesión de acciones, cuya solicitud, incluso, se ajusta en un todo a lo que hemos venido manifestando en la presente contestación, debido al desajuste contractual y patrimonial que tiene dicho contrato en detrimento de los derechos económicos a favor de mi representado, lo cual se puede sustraer a lo siguiente:

1. Para poder mi cliente obtener el pago de la suma de \$2.200.000.000 referente a la cesión que de sus acciones tenía este en la sociedad GESTORA URBANA, tenía que obligarse en forma solidaria en la consecución de créditos constructor y otros más, dirigidos al desarrollo del Proyecto La Rioja I y II y la Ceiba, y esperar a que estos proyectos dieran o no utilidades para que fueran liquidadas éstas al final del proyecto por parte de la fiduciaria y se le entregaran a mi cliente. Aunado al hecho, de que en el contrato no existe obligación alguna por parte de Gestora Urbana, para instruir a la fiduciaria en tal sentido, por lo que así redactado, no garantiza a mi cliente el pago, siquiera, de utilidades.

Tenemos previsto iniciar **las actividades constructivas de esta Etapa o Torre del proyecto para la época del 13 de enero de 2019.**

El próximo 2 de enero de 2020, iniciaremos con la abogada y la perito del Banco BBVA Manizales, las gestiones correspondiente al estudio de títulos del predio y a la constitución del gravamen hipotecario a favor del Banco BBVA, en los términos establecidos en la carta de aprobación del crédito constructor emitida por esta entidad financiera.

Por último le solicito me informe si es posible adelantar el proceso de recolección de firmas del gerente de la empresa y los avalistas del crédito constructor, toda vez que se ausentará (n) del país unos días y quisiera evitar contratiempos.

cordial saludo.



Clase E	CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS ESP	890.800.128	Ninguno	Km 1 Autopista del Café- Estacion Uribe Manizales	Manizales	\$ 1.709.190	15/07/2020	30/07/2020	81	104,97	105,23	\$ 1.713.634	0,01%
Clase E	CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS ESP	890.800.128	Ninguno	Km 1 Autopista del Café- Estacion Uribe Manizales	Manizales	\$ 811.070	6/10/2020	22/10/2020	0	105,23	105,23	\$ 811.070	0,00%
Clase E	CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS ESP	890.800.128	Ninguno	Km 1 Autopista del Café- Estacion Uribe Manizales	Manizales	\$ 216.010	16/10/2020	6/11/2020	0	105,23	105,23	\$ 216.010	0,00%
TOTAL CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS ESP						\$ 2.736.270						\$ 2.740.714	0,01%
Clase E	CHALLENGER SAS	860,017,005	Ninguno	Av 30 de Agosto N° 49- 56 Pereira	Pereira	\$ 43.686.932	2/11/2019	2/12/2019	322	103,80	105,23	\$ 44.311.655	0,22%
TOTAL CHALLENGER SAS						\$ 43.686.932						\$ 44.311.655	0,22%
Clase E	CLG CONSTRUCCIONES SAS	900,534,653	Ninguno	Cll 20 N° 21- 35	Manizales	\$ 102.910.357	28/03/2019	28/04/2019	540	102,12	105,23	\$ 106.110.869	0,53%
Clase E	CLG CONSTRUCCIONES SAS	900,534,653	Ninguno	Cll 20 N° 21- 35	Manizales	\$ 526.139	30/03/2019	30/04/2019	538	102,12	105,23	\$ 542.502	0,00%
Clase E	CLG CONSTRUCCIONES SAS	900,534,653	Ninguno	Cll 20 N° 21- 35	Manizales	\$ 17.505.955	31/03/2019	30/04/2019	538	102,12	105,23	\$ 18.050.390	0,09%
TOTAL CLG CONSTRUCCIONES SAS						\$ 120.942.451						\$ 124.703.762	0,63%
Clase E	COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A ESP	830.122.566	Ninguno	Cra 23B N° 64- 80	Manizales	\$ 2.982.170	12/06/2020	12/06/2022	0	105,23	105,23	\$ 2.982.170	0,01%
Clase E	COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A ESP	830.122.566	Ninguno	Cra 23B N° 64- 80	Manizales	\$ 2.982.170	18/06/2020	18/06/2022	0	105,23	105,23	\$ 2.982.170	0,01%
Clase E	COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A ESP	830.122.566	Ninguno	Cra 23B N° 64- 80	Manizales	\$ 2.982.170	18/06/2020	18/06/2022	0	105,23	105,23	\$ 2.982.170	0,01%
Clase E	COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A ESP	830.122.566	Ninguno	Cra 23B N° 64- 80	Manizales	\$ 511.924	29/09/2020	28/02/2021	0	105,23	105,23	\$ 511.924	0,00%
TOTAL COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A ESP						\$ 9.458.434						\$ 9.458.434	0,05%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 1.938.738	25/04/2018	4/03/2019	595	101,62	105,23	\$ 2.008.726	0,01%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 2.027.754	25/04/2018	30/06/2019	477	102,71	105,23	\$ 2.078.853	0,01%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 5.376.924	28/05/2018	4/03/2019	595	101,62	105,23	\$ 5.571.031	0,03%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 3.514.719	28/05/2018	30/06/2019	477	102,71	105,23	\$ 3.603.290	0,02%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 7.707.740	25/06/2018	4/03/2019	595	101,62	105,23	\$ 7.985.989	0,04%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 1.402.995	25/06/2018	30/06/2020	111	104,97	105,23	\$ 1.406.643	0,01%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 7.932.988	25/07/2018	4/03/2019	595	101,62	105,23	\$ 8.219.369	0,04%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 1.427.467	25/07/2018	30/06/2019	477	102,71	105,23	\$ 1.463.439	0,01%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 342.388	4/09/2018	30/06/2019	477	102,71	105,23	\$ 351.016	0,00%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 1.250.626	4/09/2018	4/03/2019	595	101,62	105,23	\$ 1.295.774	0,01%
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59- 63 INT 114 MEDELLIN	Medellin	\$ 1.665.047	30/12/2018	30/06/2019	477	102,71	105,23	\$ 1.707.006	0,01%
TOTAL CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS						\$ 34.587.386						\$ 35.691.137	0,18%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 11.271.895	22/06/2019	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 11.302.329	0,06%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 1.662.990	22/06/2019	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 1.667.480	0,01%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 8.903.163	24/07/2019	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 8.927.202	0,04%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 1.555.869	25/07/2019	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 1.560.070	0,01%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 2.452.137	26/08/2019	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 2.458.758	0,01%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 1.840.703	23/09/2019	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 1.845.673	0,01%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 3.959.270	26/10/2019	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 3.969.960	0,02%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 8.365.177	8/11/2019	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 8.387.763	0,04%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 1.448.139	23/11/2019	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 1.452.049	0,01%
Clase E	CONSTRU JE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 3B- 05	Manizales	\$ 581.547	19/02/2020	19/08/2020	61	104,96	105,23	\$ 583.117	0,00%
TOTAL CONSTRU JE SAS						\$ 42.040.890						\$ 42.154.400	0,21%
Clase E	CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	Ninguno	Calle 12 N° 8- 07	Manizales	\$ 2.004.629	24/11/2018	23/11/2019	331	103,54	105,23	\$ 2.038.507	0,01%
Clase E	CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	Ninguno	Calle 12 N° 8- 07	Manizales	\$ 4.045.542	19/12/2018	23/11/2019	331	103,54	105,23	\$ 4.113.912	0,02%
Clase E	CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	Ninguno	Calle 12 N° 8- 07	Manizales	\$ 6.659.844	26/01/2019	23/11/2019	331	103,54	105,23	\$ 6.772.395	0,03%
Clase E	CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	Ninguno	Calle 12 N° 8- 07	Manizales	\$ 5.116.243	21/02/2019	23/11/2019	331	103,54	105,23	\$ 5.202.708	0,03%
Clase E	CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	Ninguno	Calle 12 N° 8- 07	Manizales	\$ 4.770.293	22/03/2019	23/11/2019	331	103,54	105,23	\$ 4.850.911	0,02%
Clase E	CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	Ninguno	Calle 12 N° 8- 07	Manizales	\$ 2.111.478	23/05/2019	23/11/2019	331	103,54	105,23	\$ 2.147.162	0,01%
TOTAL CONSTRUEM S.A.S.						\$ 24.708.029						\$ 25.125.595	0,13%
Clase E	DIESELECTROS ANTIOQUIA SAS	900,507,704	Ninguno	Cra 43 A N° 27A Sur 86 Local 106 Centro Ejecutivo La Casona Envigado	Envigado	\$ 25.626.709	18/02/2020	18/03/2020	215	105,53	105,23	\$ 25.549.829	0,13%
TOTAL DIESELECTROS ANTIOQUIA SAS						\$ 25.626.709						\$ 25.549.829	0,13%
Clase E	DUVERNEY PABON ALVAREZ	75.094.011	Ninguno	Cra 9C N° 48 K-11 Manizales	Manizales	\$ 1.226.529	24/07/2019	24/01/2020	269	104,24	105,23	\$ 1.238.672	0,01%
Clase E	DUVERNEY PABON ALVAREZ	75.094.011	Ninguno	Cra 9C N° 48 K-11 Manizales	Manizales	\$ 5.633.900	26/08/2019	24/01/2020	269	104,24	105,23	\$ 5.689.676	0,03%
Clase E	DUVERNEY PABON ALVAREZ	75.094.011	Ninguno	Cra 9C N° 48 K-11 Manizales	Manizales	\$ 1.135.903	26/08/2019	24/01/2020	269	104,24	105,23	\$ 1.147.148	0,01%
Clase E	DUVERNEY PABON ALVAREZ	75.094.011	Ninguno	Cra 9C N° 48 K-11 Manizales	Manizales	\$ 3.758.424	24/10/2019	24/01/2020	269	104,24	105,23	\$ 3.795.632	0,02%
Clase E	DUVERNEY PABON ALVAREZ	75.094.011	Ninguno	Cra 9C N° 48 K-11 Manizales	Manizales	\$ 720.240	24/10/2019	24/01/2020	269	104,24	105,23	\$ 727.370	0,00%
Clase E	DUVERNEY PABON ALVAREZ	75.094.011	Ninguno	Cra 9C N° 48 K-11 Manizales	Manizales	\$ 2.525.004	30/10/2019	24/01/2020	269	104,24	105,23	\$ 2.550.002	0,01%
TOTAL DUVERNEY PABON ALVAREZ						\$ 15.000.000						\$ 15.148.500	0,08%
Clase E	EDIFICIO TORRE PLAZA 62	810.000.675	Ninguno	Cll 62 N° 23- 61 Manizales	Manizales	\$ 101.884	3/04/2020	30/04/2020	172	105,70	105,23	\$ 101.405	0,00%
Clase E	EDIFICIO TORRE PLAZA 62	810.000.675	Ninguno	Cll 62 N° 23- 61 Manizales	Manizales	\$ 1.033.046	5/05/2020	31/05/2020	141	105,36	105,23	\$ 1.031.703	0,01%



2. Los títulos valores con los cuales se pretendía obligar FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA a favor de GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, no se encontraba firmado como deudora a la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., pese a que las utilidades se deberían a dicha persona jurídica por ser ella quien ostentaba su calidad de propietaria del bien inmueble donde se desarrollaría la Rioja, y la constituyente de la fiducia mercantil inmobiliaria.
3. Además, las partes acordaron en forma verbal, que el valor de las acciones cedidas (\$2.200.000.000), podían ser canceladas a través de pagos en efectivo y representados en especie a través de unidades privadas, dentro de las cuales faltaba no sólo su estipulación, sino las condiciones propias que debían reunir dichas unidades a fin de ser recibidas por mi representado.
4. En fin el espíritu del otrosí, era de aclarar las ambigüedades que presentaba el contrato de acuerdo de cesión de acciones, respecto a la forma de pago de la venta de las acciones.

Frente al hecho 18.2, es cierto el contenido no sólo del correo electrónico y el documento anexo, sino además que representa una confesión expresa por parte del demandante en el sentido de reconocer lo leonino y desajustado que se encontraba el contrato objeto de éste litigio respecto a las obligaciones a cargo de mi representado GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, modificación que nada afectaba con las obligaciones de afianzar o apalancar los créditos constructor para el desarrollo de los proyectos. Pero nótese como el aquí demandante, de manera inexplicable tampoco accedió a suscribir ésta modificación persiguiendo siempre destruir el patrimonio de mi representado.

Frente al hecho 18.3, es cierto el contenido del intercambio de correos y documentos, pero es de aclarar, que conforme a la actuación efectuada por mi representado, ello no contrajo afectación alguna al trámite del crédito ante Davivienda.

Frente al hecho 18.4, es cierto el contenido del intercambio de correos y documentos, sin embargo, se denota con la actitud del demandante frente a la modificación del contrato, su habilidad y malas intenciones en pro de perjudicar los intereses de mi representado. No obstante ello, ninguna de éstas comunicaciones afectó el trámite del crédito ante Davivienda, ya que se ha indicado hasta la saciedad, como mi cliente procedió a cumplir con lo pactado y se allanó a cumplir con lo que al crédito constructor se refería. .

Frente al hecho 18.5, me sustraigo a lo manifestado en el hecho inmediatamente anterior, no obstante una vez más deja entrever su posición arbitraria frente al contrato, pues era consciente de que el contrato así firmado, sólo le traía beneficios al demandante y no al demandado, ello pese a las reuniones personales en las que daba a entender su intención de hacer preservar el equilibrio contractual, pero no es nada raro en la persona mal intencionada, mediante la cual una cosa manifiesta en forma personal y en forma contraria mediante los documentos.

AL HECHO 19: No le consta a mi representado, pues a pesar de haberse allegado la prueba documental al dossier, mi cliente en ejercicio válido de la desconfianza que le tiene al demandante, hasta tanto no se pruebe en el proceso la radicación efectiva de las solicitudes, entenderá que las mismas se efectuaron con ocasión del presente proceso.

AL HECHO 20: Es parcialmente cierto, y explico:

No obstante existir la citación a mi cliente con fecha 26 de Mayo de 2020, no es cierto y carece de credibilidad el hecho de que se tuviera necesariamente que acudir

agradecimiento por el acompañamiento

3/1

GU

Gerencia Gestora Urbana <
gerencia@gestoraurbana.co
m>

Vie 21/02/2020 11:02 PM

Para: Usted

Tabla Amortización Desembo...

294 KB

3 archivos adjuntos (393 KB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive

Señor

Guillermo Pineda Zuluaga

Giro Empresarial S en C A

Respetado Guillermo:

Me siento muy comprometido en trasladar mi agradecimiento por el acompañamiento a Gestora Urbana S.A.S., con la firma como codeudores del pagaré por valor de Crédito por \$67.000.000 a favor de BBVA Manizales.

Se que el acompañamiento lo hacen como parte de los compromisos adquiridos, pero también se de la buena voluntad con la que lo hacen para contribuir con la ejecución de los proyectos de Gestora Urbana SAS, lo que finalmente deberá redundar beneficios conjuntos.

Un saludo.



Clase E	EDIFICIO TORRE PLAZA 62	810.000.675	Ninguno	CII 62 N ° 23 -61 Manizales	Manizales	\$	977.931	1/06/2020	30/06/2020	111	104,97	105,23	\$	980.474	0,00%
Clase E	EDIFICIO TORRE PLAZA 62	810.000.675	Ninguno	CII 62 N ° 23 -61 Manizales	Manizales	\$	996.785	1/07/2020	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$	999.377	0,01%
Clase E	EDIFICIO TORRE PLAZA 62	810.000.675	Ninguno	CII 62 N ° 23 -61 Manizales	Manizales	\$	1.002.410	1/08/2020	31/08/2020	49	104,96	105,23	\$	1.005.117	0,01%
Clase E	EDIFICIO TORRE PLAZA 62	810.000.675	Ninguno	CII 62 N ° 23 -61 Manizales	Manizales	\$	1.008.730	1/09/2020	15/09/2020	34	105,29	105,23	\$	1.008.125	0,01%
Clase E	EDIFICIO TORRE PLAZA 62	810.000.675	Ninguno	CII 62 N ° 23 -61 Manizales	Manizales	\$	1.008.752	1/10/2020	15/10/2020	4	105,23	105,23	\$	1.008.752	0,01%
TOTAL EDIFICIO TORRE PLAZA 62						\$	6.129.538						\$	6.134.952	0,03%
Clase E	EDITORIA URBANA LTDA	800.229.663	Ninguno	Av. Circunvalar N° 11-80 Of 603- Edificio Capitol- Pereira	Pereira	\$	3.451.000	16/12/2019	15/01/2020	278	104,24	105,23	\$	3.485.165	0,02%
TOTAL EDITORA URBANA LTDA						\$	3.451.000						\$	3.485.165	0,02%
Clase E	ELECTRICOS LIDER SAS	901.086.530	Ninguno	Cra 20 N° 20- 46- Manizales	Manizales	\$	16.544.589	9/12/2019	9/12/2019	315	103,80	105,23	\$	16.781.176	0,08%
Clase E	ELECTRICOS LIDER SAS	901.086.530	Ninguno	Cra 20 N° 20- 46- Manizales	Manizales	\$	17.824.607	9/12/2019	9/12/2019	315	103,80	105,23	\$	18.079.499	0,09%
Clase E	ELECTRICOS LIDER SAS	901.086.530	Ninguno	Cra 20 N° 20- 46- Manizales	Manizales	\$	3.166.470	20/12/2019	20/12/2019	304	103,80	105,23	\$	3.211.751	0,02%
Clase E	ELECTRICOS LIDER SAS	901.086.530	Ninguno	Cra 20 N° 20- 46- Manizales	Manizales	\$	7.352.347	12/02/2020	12/02/2020	250	104,94	105,23	\$	7.373.669	0,04%
Clase E	ELECTRICOS LIDER SAS	901.086.530	Ninguno	Cra 20 N° 20- 46- Manizales	Manizales	\$	314.308	13/02/2020	13/02/2020	249	104,94	105,23	\$	315.220	0,00%
TOTAL ELECTRICOS LIDER SAS						\$	45.202.321						\$	45.761.314	0,23%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	27.977.259	8/08/2020	27/08/2020	53	104,96	105,23	\$	28.052.798	0,14%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	37.475	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	37.475	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	166.997	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	166.997	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	33.014	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	33.014	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	24.882	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	24.882	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	46.470	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	46.470	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	24.882	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	24.882	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75- 82 Manizales	Manizales	\$	23.084	8/10/2020	27/10/2020	0	105,23	105,23	\$	23.084	0,00%
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALD														



a otras entidades financieras cuando en Davivienda ya se encontraba en trámite la solicitud del crédito constructor.

Además en el contrato de acuerdo privado de cesión de acciones, no se establece cláusula alguna que obligue a mi representado para acudir a la notaria – cualquiera que fuera- con el fin de autenticar solicitud de crédito. Dicho lo anterior, es menester completar lo argumentado en lo siguiente: En el contrato privado de acuerdo de cesión de acciones, en su numeral 11, **NO EXISTE PLAZO DETERMINADO QUE OBLIGUE A MI REPRESENTADO SUSCRIBIR DOCUMENTACIÓN ALGUNA TENDIENTE A LA OBTENCIÓN DE CRÉDITOS CONSTRUCTOR.**

Además brilla por su ausencia en el comunicado del que hace alusión en éste hecho, la advertencia o citación que se debió haber realizado a la sociedad PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., quien para esa época y desde el 4 de Marzo de 2020, fungía como titular del dominio sobre el bien inmueble sobre el cual habría de llevarse a cabo el proyecto de construcción, en el sentido de que ésta sociedad también tenía que obligarse por ser la dueña de un bien inmueble sobre el cual se constituiría la hipoteca.

AL HECHO 21: No es cierto.

Trata de distraer al despacho no sólo el ilustre apoderado del demandante como su representado, cuando infructuosamente hace expedir del Notario un acta de comparecencia, para tratar de endilgar incumplimiento a mi cliente.

Habría de decirse que la citación efectuada y que fue objeto de acta de comparecencia, nació por una intención unilateral por parte del demandante, quien no siendo ninguna entidad judicial o administrativa que obligue acudir a mi cliente ante una Notaría, dicha prueba carece de fuerza para los fines inventados por la contraparte. Solicito además, se investigue la actuación efectuada por el Notario Segundo de Manizales, al expedir el acta de comparecencia, pues es notable que dicho funcionario actuó por fuera de su ejercicio profesional, debido a que estaba obligado a verificar el acuerdo contractual o de voluntades que obligaba a mi cliente a acudir a su despacho para efectuar o solicitar un servicio Notarial, o finiquitar un acuerdo de parte.

De otro lado, también se le advierte al Señor Juez, de manera insistente, que el numeral 11 del contrato acuerdo privado de cesión de acciones, no contiene un plazo a cargo de mi cliente para suscribir, comprometerse u obligarse frente al crédito constructor, y con la falencia allí determinada, no es posible atribuirle responsabilidad a mi representado.

AL HECHO 22: No es cierto y explico:

Mi cliente después de enterarse que el bien inmueble con matrícula 100-77501 sobre el cual se pretendía desarrollar el proyecto de construcción La Rioja, fuera transferido a espaldas de éste por parte de la sociedad Gestora Urbana S.A.S. en favor de PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., y dado al hecho de que jamás Gestora Urbana S.A.S. o el diligente FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA le informó sobre tal transferencia, y que en virtud a ello, mi representado se estaba obligando a constituir créditos de toda clase y sin saber conque destino, pues el contrato no lo vincula con cualquier persona jurídica o natural que estuviera bajo la decisión unánime del demandante, procedió a suspender cualquier acción o actuación financiera hasta tanto no se asegurara que cumplía con los requerimientos plasmados en el contrato privado de cesión de acciones firmado el 15 de Enero de 2019.

Además era claro que para el apalancamiento sobre el proyecto La Ceiba, no era necesario acudir a nuevos créditos, pues (i) Ya se contaba con crédito constructor

B B V A

FECHA : 2020-02-19

HORA : 14:56:21

OFICINA: 0537

USUARIO: C805410

TERMINAL: WP19

TRANSAC: C881

SIMULACION FINANCIERA POR CUENTA

PRODUCTO : CIG ORDINARIO >500 FIRMA2-12 MEDYGRANEMP

NUMERO PRESTAMO : 00130537 9 3 9600318321

TITULAR: GESTORA URBANA S.A.S

IMPORTE CONCEDIDO : 67,000,000.00

COSTO EFECTIVO ANUAL : %

TIPO DE INTERES NOMINAL : 13.356%

TASA EFECTIVA ANUAL : 14.039%

TERMINO : 12 MESES 2012

FECHA FORMALIZACION : 19/02/2020

PERIODICIDAD DE PRAL. : TRIMESTRAL 203

MONEDA: PESO COLOMBIANO

PERIODICIDAD DE INTERES : 3 MESES 203

% DE COBERTURA : 0.000%

IMPORTE RETENIDO : 0.00

ACUMULADO DEUDA VENCIDA : 0.00

VALOR DE ADQUISICION : 0.00

VENCIM.	AMORTIZACION	INTERESES	CUOTA	SALDO
19052020	16,750,000.00	2,237,130.00	18,987,130.00	50,250,000.00
19082020	16,750,000.00	1,677,847.50	18,427,847.50	33,500,000.00
19112020	16,750,000.00	1,118,565.00	17,868,565.00	16,750,000.00
19022021	16,750,000.00	559,282.50	17,309,282.50	0.00
	67,000,000.00	5,592,825.00	72,592,825.00	

[illegible]



con DAVIVIENDA S.A., (ii) porque dicho proyecto ya estaba terminado a la fecha de la solicitud de nuevos créditos y (iii) los recursos eran directamente administrados por fiduciaria Davivienda, con quien se tenía el patrimonio autónomo La Ceiba.

Frente a los hechos 22.1, 22.2 y 22.3, me permito remitir a lo expuesto anteriormente,

AL HECHO 23: Es parcialmente cierto y explico:

Es cierto la existencia de los comunicados, debido a que el demandante es amplio en efectuar comunicaciones repetitivas.

Sin embargo, aparece de manifiesto la mala fe contractual y el engaño que pretendía ejercer sobre mi cliente por lo que a continuación se expresa:

El demandante presenta solicitud de créditos con destino a capital de trabajo para el proyecto La Ceiba por valor de \$200.000.000, cuando dicho proyecto se encuentra bajo la administración de recursos a través del fideicomiso La Ceiba mediante la fiduciaria Davivienda s.a., y adicionalmente contaba con crédito constructor y el proyecto estaba terminado. Por lo que se pregunta, qué pretendía hacer el demandante en nombre de la sociedad Gestora Urbana con esa suma de dinero, cual era su destino, a caso no sería la fiduciaria Davivienda la encargada de solicitar, ampliar o gestionar recursos en el evento de que el proyecto lo requiriera, cuando ese es precisamente el fin de constituir un fideicomiso.

Y respecto a la Rioja, cómo pretendía el demandante que mi cliente afianzara un crédito destinado a ese proyecto, cuando ya se había dado cuenta – y no a través de los acostumbrados escritos del demandante- que el bien inmueble afecto al proyecto se había transferido a sus espaldas, a una sociedad diferente a Gestora Urbana S.A.S. quien no tenía vínculo contractual en el acuerdo privado de cesión de acciones. Además brilla por su ausencia, el hecho de que el ilustre Francisco Javier Espinosa Cabrera, agregara la obligación de que la sociedad PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., también suscribiera la solicitud de dichos créditos, en calidad de titular del dominio sobre el cual se pretendía erigir el proyecto de la Rioja. Y lo más grave aún, el lote destinado al proyecto La Rioja, no fue intervenido con ningún tipo de obra que ameritara la solicitud de crédito para capital de trabajo y de libre inversión.

AL HECHO 24: Es parcialmente cierto y explico:

Es cierto lo relacionado con el aporte de las supuestas actas de compareciente, sobre las cuales y con fines de la presente contestación, me remito a lo expresado en el hecho 21 de este escrito.

Y lo referente a los créditos y montos, a fin de evitar repetición, me remito a lo argumentado en el hecho 23 inmediatamente anterior.

AL HECHO 25: Es cierto y con ello se prueba que mi representado estuvo presto a cumplir con lo acordado en el contrato privado de cesión de acciones, y que además previo al 6 de Agosto de 2020, mediante comunicación proveniente de mi cliente, ya se le había efectuado al demandante propuesta de financiación del proyecto La Rioja a través de Giro Empresarial Cia y S en CA, de la cual mi representado es socio gestor bajo las mismas condiciones en que se estaba ofreciendo por parte de Davivienda S.A., (es decir, transfiriéndose a una fiduciaria conocida y con hipoteca a favor de Giro Empresarial y Cia S. en C.A.) sin que fuera aceptado por el aquí demandante, seguramente porque perdería la posibilidad de apropiarse de los recursos o desviarlos, generando sólo la obligación en contra de mi cliente, cuando tal situación representaba que se asegurara la gestión del proyecto y por ende la recuperación del valor de las acciones cedidas.

DESEMBOLSO DE CREDITO

Manizales, Febrero 19 de 2019

Señores
BBVA COLOMBIA
MANIZALES 0537
La Ciudad

Respetados Señores:

Atentamente me dirijo a ustedes con el fin de solicitar me sea:

- **CONTABILIZADO** la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MCTE \$67,000,000.00** en desembolso a cuenta corriente No 537023517 a nombre de **GESTORA URBANA SAS** Nit. 900800886-6 por desembolso crédito.

Cordialmente.

FIRMA DE CLIENTE: _____
Titular y/o Representante Legal _____
Cliente _____
No Nit o Cedula _____

VISADO POR _____
NOMBRE:

Clase E	GRUAS CEREZO COLOMBIA SAS	900,784,957	Ninguno	Km 1 Retorno Via San Roque junto a la EDS la HSA- Santa Rosa de Cabal	Santa Rosa de Cabal	\$ 13.622.000	5/10/2019	20/10/2019	365	103,43	105,23	\$ 13.867.196	0,07%
Clase E	GRUAS CEREZO COLOMBIA SAS	900,784,957	Ninguno	Km 1 Retorno Via San Roque junto a la EDS la HSA- Santa Rosa de Cabal	Santa Rosa de Cabal	\$ 14.236.200	5/11/2019	20/11/2019	334	103,54	105,23	\$ 14.476.792	0,07%
TOTAL GRUAS CEREZO COLOMBIA SAS						\$ 27.858.200						\$ 28.343.988	0,14%
Clase E	HECTOR ALONSO VASQUEZ NOREÑA Y SANDRA INES GUARIN LOPEZ	75,078,199 Y 30,306,433	Ninguno	Cll 145 A N° 19- 77 Edif Alameda de Cerritos Apto 602- Manizales	Manizales	\$ 17.000.000	28/10/2019	21/07/2020	90	104,97	105,23	\$ 17.044.200	0,09%
TOTAL HECTOR ALONSO VASQUEZ NOREÑA Y SANDRA INES GUARIN LOPEZ						\$ 17.000.000						\$ 17.044.200	0,09%
Clase E	INDUSTRIAL H&H SAS	900,702,936	Ninguno	Cra 21 N° 16- 35 Manizales	Manizales	\$ 15.165.422	17/02/2020	18/03/2020	215	105,53	105,23	\$ 15.119.926	0,08%
TOTAL INDUSTRIAL H&H SAS						\$ 15.165.422						\$ 15.119.926	0,08%
Clase E	INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809,002,625	Ninguno	Cra 23 N° 46A-05	Manizales	\$ 5.766.061	4/03/2020	18/04/2020	184	105,70	105,23	\$ 5.738.961	0,03%
Clase E	INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809,002,625	Ninguno	Cra 23 N° 46A-05	Manizales	\$ 1.731.036	4/03/2020	18/04/2020	184	105,70	105,23	\$ 1.722.900	0,01%
Clase E	INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809,002,625	Ninguno	Cra 23 N° 46A-05	Manizales	\$ 5.481.704	7/03/2020	21/04/2020	181	105,70	105,23	\$ 5.455.940	0,03%
Clase E	INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809,002,625	Ninguno	Cra 23 N° 46A-05	Manizales	\$ 13.036	7/03/2020	21/04/2020	181	105,70	105,23	\$ 12.975	0,00%
Clase E	INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809,002,625	Ninguno	Cra 23 N° 46A-05	Manizales	\$ 15.800	7/03/2020	21/04/2020	181	105,70	105,23	\$ 15.725	0,00%
TOTAL INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS						\$ 13.007.637						\$ 12.946.501	0,07%
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18- 22	Manizales	\$ 1.845.167	15/10/2019	28/07/2020	83	104,97	105,23	\$ 1.849.964	0,01%
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18- 22	Manizales	\$ 12.846.137	14/11/2019	28/07/2020	83	104,97	105,23	\$ 12.879.537	0,06%
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18- 22	Manizales	\$ 14.468.559	18/12/2019	28/07/2020	83	104,97	105,23	\$ 14.506.177	0,07%
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18- 22	Manizales	\$ 20.115.771	28/01/2020	28/07/2020	83	104,97	105,23	\$ 20.168.072	0,10%
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18- 22	Manizales	\$ 30.715.336	14/11/2019	14/12/2019	310	103,80	105,23	\$ 31.154.565	0,16%
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18- 22	Manizales	\$ 64.718.977	18/12/2019	17/01/2020	276	104,24	105,23	\$ 65.359.695	0,33%
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18- 22	Manizales	\$ 133.313.465	28/01/2020	27/02/2020	235	104,94	105,23	\$ 133.700.074	0,67%
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18- 22	Manizales	\$ 18.868.418	17/09/2020	17/10/2020	2	105,23	105,23	\$ 18.868.418	0,09%
TOTAL INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS						\$ 296.891.830						\$ 298.486.503	1,50%
Clase E	JESUS ANTONIO GALLEGO OROZCO	15.985.192	Ninguno	Cll 8 N° 80D-33 Cartagena	Cartagena	\$ 30.400.000	31/07/2020	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 30.479.040	0,15%
TOTAL JESUS ANTONIO GALLEGO OROZCO						\$ 30.400.000						\$ 30.479.040	0,15%
Clase E	JOHN JAIRO CASTAÑO MARIN	75,065,498	Ninguno	Cra 20 N° 22- 45 Manizales	Manizales	\$ 14.390.587	1/06/2020	1/07/2020	110	104,97	105,23	\$ 14.428.003	0,07%
Clase E	JOHN JAIRO CASTAÑO MARIN	75,065,498	Ninguno	Cra 20 N° 22- 45 Manizales	Manizales	\$ 852.697	7/07/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 854.999	0,00%
Clase E	JOHN JAIRO CASTAÑO MARIN	75,065,498	Ninguno	Cra 20 N° 22- 45 Manizales	Manizales	\$ 1.115.862	7/07/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 1.118.875	0,01%
Clase E	JOHN JAIRO CASTAÑO MARIN	75,065,498	Ninguno	Cra 20 N° 22- 45 Manizales	Manizales	\$ 532.004	7/07/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 533.440	0,00%
Clase E	JOHN JAIRO CASTAÑO MARIN	75,065,498	Ninguno	Cra 20 N° 22- 45 Manizales	Manizales	\$ 2.080.901	9/07/2020	8/08/2020	72	104,96	105,23	\$ 2.086.520	0,01%
Clase E	JOHN JAIRO CASTAÑO MARIN	75,065,498	Ninguno	Cra 20 N° 22- 45 Manizales	Manizales	\$ 7.300.239	10/07/2020	9/08/2020	71	104,96	105,23	\$ 7.319.949	0,04%
TOTAL JOHN JAIRO CASTAÑO MARIN						\$ 26.272.290						\$ 26.341.786	0,13%
Clase E	JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 58.601.620	19/02/2020	19/03/2020	214	105,53	105,23	\$ 58.425.815	0,29%
Clase E	JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 2.538.100	3/02/2020	3/03/2020	230	105,53	105,23	\$ 2.530.486	0,01%
Clase E	JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 2.660.748	9/06/2020	9/07/2020	102	104,97	105,23	\$ 2.667.666	0,01%
Clase E	JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 2.175.886	9/06/2020	9/07/2020	102	104,97	105,23	\$ 2.181.543	0,01%
Clase E	JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 5.144.010	6/07/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 5.157.899	0,03%
Clase E	JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 1.526.400	3/08/2020	3/09/2020	46	105,29	105,23	\$ 1.525.484	0,01%
Clase E	JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 3.908.220	12/08/2020	12/09/2020	37	105,29	105,23	\$ 3.905.875	0,02%
Clase E	JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 6.641.291	13/08/2020	13/09/2020	36	105,29	105,23	\$ 6.637.306	0,03%
Clase E	JORGE MANRIQUE ANDRADE	79.328.158	Ninguno	Cll 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$ 905.629	28/08/2020	28/09/2020	21	105,29	105,23	\$ 905.086	0,00%
TOTAL JORGE MANRIQUE ANDRADE						\$ 84.101.904						\$ 83.937.160	0,42%
Clase E	JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612	Ninguno	Cll 24 N° 19- 26		\$ 2.719.339	31/07/2020	31/07/2020	80	104,97	105,23	\$ 2.726.409	0,01%
Clase E	JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612	Ninguno	Cll 24 N° 19- 26		\$ 8.852.575	31/07/2020	31/08/2020	49	104,96	105,23	\$ 8.876.477	0,04%
TOTAL JOSE RODRIGO MERA ANGEL						\$ 11.571.914						\$ 11.602.886	0,06%
Clase E	JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ	10.284.089	Ninguno	Calle 72 N° 27-68 Torre 3 Apto H2	Manizales	\$ 3.916.000	16/10/2020	16/10/2020	3	105,23	105,23	\$ 3.916.000	0,02%
TOTAL JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ						\$ 3.916.000						\$ 3.916.000	0,02%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 2.205.924	6/08/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 2.211.880	0,01%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 1.715.275	9/09/2020	9/09/2020	40	105,29	105,23	\$ 1.714.246	0,01%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 1.148.046	25/01/2019	15/12/2019	309	103,80	105,23	\$ 1.164.463	0,01%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 825.065	22/02/2019	15/12/2019	309	103,80	105,23	\$ 836.863	0,00%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 585.256	22/03/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 586.836	0,00%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 594.291	22/03/2019	15/12/2019	309	103,80	105,23	\$ 602.789	0,00%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 1.042.854	8/05/2019	15/12/2019	309	103,80	105,23	\$ 1.057.767	0,01%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 900.521	22/05/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 902.952	0,00%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 206.670	15/06/2019	15/12/2019	309	103,80	105,23	\$ 209.625	0,00%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 890.921	20/06/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 893.326	0,00%



Además se hace hincapié que el contrato acuerdo privado de cesión de acciones en su numeral 11 no establece la obligación de obtener los créditos constructor a través de una entidad financiera en especial o que se prohíba la constitución del crédito en favor de otras entidades como Giro Empresarial y Cia S en CA, ello aunado a que no existe plazo para mi representado, acudir al acompañamiento o apalancamiento del proyecto.

Con relación a lo anterior, también es de aclarar que mi cliente **SI TENIA** un interés en que el proyecto La Rioja I y II fuera desarrollado, lo mismo que el Proyecto La Ceiba fuera culminado, pues recuérdese que de ello dependía el pago a que tenía derecho por la suma de \$2.200.000.000, por lo que es nugatoria cualquier estipulación que pretenda determinar una falta de interés premeditado en cabeza del aquí demandado, quien hasta la fecha se encuentra perdiendo mucho más de la suma citada a causa de los movimientos y endeudamientos que sufrió y que fuera obligado por parte del aquí demandante.

AL HECHO 26: No es cierto y explico:

Yerra de manera grosera el ilustre apoderado de la parte activa, pues si bien la propuesta no encaja en lo estipulado en el acuerdo privado de cesión de acciones, tampoco lo es contrario a éste.

Es que la parte demandante argumenta el cumplimiento única y exclusivamente bajo interpretación a su amaño, pues itero, que en el contrato no existe una prohibición expresa sobre la constitución del crédito constructor por parte de Giro Empresarial y Cia S. EN CA o cualquier otra en su categoría y objeto social, antes, y por el contrario, mi representado estuvo presto a cumplir con un apalancamiento o financiación, a pesar del pesimismo y desconfianza frente al demandante y su empresa, que propendiera llevar a cabo el proyecto de La Rioja, del cual dependía el pago de las acreencias a su favor.

Está equivocada la parte activa, si para tratar de endilgar incumplimiento en cabeza de mi cliente, se aventura a efectuar una interpretación de la clausula 11 del acuerdo privado de cesión de acciones, pues por regla general, lo que no se encuentra prohibido está permitido, siendo el contrato una ley para las partes.

El objetivo del acompañamiento o apalancamiento por parte de mi representado frente al proyecto de La Rioja, era precisamente que GESTORA URBANA S.A.S. pudiera conseguir los recursos para el desarrollo de ese proyecto, y fue lo que precisamente se realizó mediante la propuesta de la constitución del crédito constructor por parte de su grupo empresarial, cumpliendo a cabalidad con su obligación, otra cosa es que no fuera aceptado *“de manera tajante”* por parte del demandante, por lo que esta parte activa no puede escudarse de su propia culpa. Siendo así, reitero, mi cliente SI ha cumplido y se ha allanado a cumplir con lo estatuido en el contrato objeto de debate.

AL HECHO 27: Es parcialmente cierto y explico:

Si bien es cierto que dentro de la citada cláusula No. 11 del contrato acuerdo privado de cesión de acciones, no se mencionó la sociedad Giro Empresarial y Cia S. en CA como posible financiadora de los proyectos, también es cierto, que en dicha cláusula tampoco citan a DAVIVIENDA, BBVA, BANCOLOMBIA o cualquier otra entidad crediticia de manera explícita o textual.

Reitero, al no estar contemplada la prohibición en forma expresa, indica que se encuentra permitida, amén de que lo que se pretendía era conseguir los recursos financieros necesarios para adelantar los proyectos de construcción, en especial la

PAGARÉ TASA VARIABLE DTF

PAGARÉ No. _____ (900,800,888-8) Y/O No. OBLIGACIÓN _____

Yo, **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, identificado con la Cédula de extranjería No. **339,738** de Bogotá actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad **GESTORA URBANA SAS** NIT. **900,800,888-8** con domicilio en la ciudad de **MANZALES**, como consta en el certificado de existencia y giro empresarial y CIA S EN C.A NIT. **900,880,874-8** y **GUILHERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con la Cédula de ciudadanía No. **1,338,304** de Pensilvania, Caldas, y **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, identificado con la Cédula de extranjería No. **339,738** de Bogotá, Cundinamarca, pagaré(mos) solidaria e incondicionalmente a la orden del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., en cualquiera de sus oficinas o en el lugar que este indique, la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$67.000.000.00)** moneda legal colombiana, que reconocemos(amos) adeudarle y que cubriremos(emos) en **4** cuotas **TRIMESTRALES** de manera consecutiva, siendo la primera pagadera el día _____ del mes de **MAYO** del año **2020** y así sucesivamente sin interrupción hasta cancelar totalmente este título. Las cuotas antes previstas, que comprenden solamente abono a capital, se incrementarán con el valor de los intereses causados en cada periodo, liquidados sobre las sumas pendientes de pago, a la DTF adicionada en **0,55** puntos efectivos anuales, liquidados y pagaderos en su equivalente más vencido, la cual se ajustará con esta misma periodicidad teniendo en cuenta la DTF efectiva anual vigente en la fecha de iniciación de cada periodo de intereses y así sucesivamente. Sin perjuicio de que la tasa sea variable, para el día del desembolso la tasa de interés es del **14,04%** efectiva anual. La tasa DTF a la que se refiere este título corresponde al costo promedio ponderado de captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras y compañías de financiamiento comercial, señalada por el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, para la fecha de iniciación de cada periodo de intereses, y en su defecto por la tasa interna efectiva promedio de captación del Banco para la expedición de sus Certificados de Depósito a Término con un plazo de noventa (90) días, para cuando corresponda aplicarla. El valor de la cuota corresponderá al monto por capital más los intereses de cada periodo y será el que corresponda al mecanismo de amortización acordado, el cual declaro conocer y aceptar. En caso de mora y a partir de ella, pagaré(mos) intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal permitida. Además, a partir de la fecha de la demanda judicial de cobro, reconoceré(mos) y pagaré(mos) intereses moratorios sobre los intereses convencionales o de mora de este pagaré, al completarse un (1) año de mora, liquidados a la tasa máxima legal permitida. Autorizo(amos) expresa e irrevocablemente al Banco para debitar, sin previo aviso, de la(s) cuenta(s) corriente(s) y de ahorros o de cualquier otro depósito que posea(amos) conjunta, solidaria o separadamente, en esa institución o en sus filiales o subsidiarias o vinculadas, el valor insóluto de este pagaré y sus intereses, así como las cuotas de amortización. Me(hos) acoto(gemos) expresamente al sistema de amortización que el Banco tiene para el abono de los pagos del presente pagaré. Todos los gastos e impuestos que cause este título valor serán de mi(nuestro) cargo, lo mismo que la comisión por concepto de estudio de crédito y demás comisiones, los honorarios de estudios de títulos, costo de avalúos y sus actualizaciones, los gastos de cobranza si hubiere lugar a ella, los honorarios del abogado que para el cobro judicial o extrajudicial tenga establecidos el Banco de manera general y a los cuales me(mos) acoto(gemos), agencias en derecho, prima del seguro de vida de deudores y de daños, incendio y terremoto sobre los bienes dados en garantía, según corresponda, costas, portes y demás gastos en que deba incurrir el Banco para hacer efectivas las obligaciones incorporadas en el presente instrumento a mi(nuestro) cargo en caso de incumplimiento. El mismo interés de mora pactado en este pagaré se aplicará sobre estas sumas. Es entendido expresa e irrevocablemente que, sin necesidad de requerimiento judicial extrajudicial ni formalidad previa alguna, queda automáticamente de plazo vencido este pagaré, haciéndose exigible su saldo insóluto fuera de los eventos previstos en la Ley en los siguientes casos: (i) Mora o incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas de capital, intereses, o de cualquier otra obligación que tenga(mos) contraída(s) conjunta, solidaria o separadamente con el Banco, sus filiales o vinculadas; (ii) El embargo de los bienes de cualquiera de los deudores, o la disminución de los mismos, o si son perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, pérdida o deterioro de garantías o si estas se enajenan o gravan en todo o en parte sin previo permiso escrito del Banco; se deprecian, demeritan o dejan de ser garantía suficiente; (iii). La muerte de cualquiera de los deudores, o si se llegare a solicitar, iniciar, declarar o admitir a cualquiera de los otorgantes en procesos concursales de reorganización, reestructuración, insolvencia, liquidación, toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, o entrase en cualquier trámite de ejecución universal o en causal de disolución; (iv). Si cualquiera de los suscriptores llegare a ser vinculado a cualquier tipo de investigación o condenado por delitos de

Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 492.480	26/08/2019	29/07/2020	82	104,97	105,23	\$ 493.760	0,00%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 713.226	26/08/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 715.152	0,00%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 1.487.165	24/09/2019	29/07/2020	82	104,97	105,23	\$ 1.491.032	0,01%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 2.497.675	26/09/2019	29/07/2020	82	104,97	105,23	\$ 2.504.169	0,01%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 1.952.580	26/11/2019	29/07/2020	82	104,97	105,23	\$ 1.957.657	0,01%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 6.605.623	29/01/2020	29/07/2020	82	104,97	105,23	\$ 6.622.798	0,03%
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 49 Apto 705 Puertas del sol	Manizales	\$ 2.893.322	6/08/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 2.901.134	0,01%
TOTAL MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS						\$ 26.756.894						\$ 26.866.450	0,14%
Clase E	MARCOS LONDOÑO ZULUAGA Y LUIS CAZALLAS CUADRIPANIS	1,053,781,197 Y 437,034	Ninguno	Calle 68 N° 27-69 Manizales	Manizales	\$ 20.000.000	26/07/2019	26/07/2019	451	102,94	105,23	\$ 20.458.000	0,10%
TOTAL MARCOS LONDOÑO ZULUAGA Y LUIS CAZALLAS CUADRIPANIS						\$ 20.000.000						\$ 20.458.000	0,10%
Clase E	MIES GROUP S.A.S	901.044.120	Ninguno	Av Alberto Mendoza N° 77-40 Apto 1105 Ed. Moratto	Manizales	\$ 10.098.000	5/08/2020	5/09/2020	44	105,29	105,23	\$ 10.091.941	0,05%
TOTAL MIES GROUP S.A.S						\$ 10.098.000						\$ 10.091.941	0,05%
Clase E	PROYECCION SERVinsa SAS	900.673.177	Ninguno	Cra 23 N° 52- 31 Local 14 Manizales	Manizales	\$ 280.001.479	9/11/2017	24/07/2019	453	102,94	105,23	\$ 286.413.513	1,44%
TOTAL PROYECCION SERVinsa SAS						\$ 280.001.479						\$ 286.413.513	1,44%
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9- 49 Mz C- 10 Armenia	Armenia	\$ 1.394.535	15/07/2019	15/07/2020	96	104,97	105,23	\$ 1.398.161	0,01%
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9- 49 Mz C- 10 Armenia	Armenia	\$ 1.423.149	1/08/2019	15/07/2020	96	104,97	105,23	\$ 1.426.849	0,01%
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9- 49 Mz C- 10 Armenia	Armenia	\$ 2.494.268	1/09/2019	15/07/2020	96	104,97	105,23	\$ 2.500.753	0,01%
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9- 49 Mz C- 10 Armenia	Armenia	\$ 3.383.631	27/09/2019	15/07/2020	96	104,97	105,23	\$ 3.392.428	0,02%
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9- 49 Mz C- 10 Armenia	Armenia	\$ 2.083.373	1/11/2019	15/07/2020	96	104,97	105,23	\$ 2.088.790	0,01%
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9- 49 Mz C- 10 Armenia	Armenia	\$ 1.466.724	25/11/2019	15/07/2020	96	104,97	105,23	\$ 1.470.537	0,01%
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9- 49 Mz C- 10 Armenia	Armenia	\$ 719.905	25/11/2019	15/07/2020	96	104,97	105,23	\$ 721.777	0,00%
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9- 49 Mz C- 10 Armenia	Armenia	\$ 2.765.266	15/01/2020	15/07/2020	96	104,97	105,23	\$ 2.772.456	0,01%
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9- 49 Mz C- 10 Armenia	Armenia	\$ 24.312.581	15/01/2020	22/01/2020	271	104,24	105,23	\$ 24.553.276	0,12%
TOTAL PROYECTADOS NAVARRA SAS						\$ 40.043.432						\$ 40.325.027	0,20%
Clase E	QUASAR INGENIEROS CONSULTORES	810,005,252	Ninguno	Cra 23 N° 72- 130 Manizales	Manizales	\$ 164.238.830	31/07/2020	31/08/2020	49	104,96	105,23	\$ 164.682.275	0,83%
TOTAL QUASAR INGENIEROS CONSULTORES						\$ 164.238.830						\$ 164.682.275	0,83%
Clase E	QUINTEGA SAS	901.282.656	Ninguno	Calle 68 A Sur 43 A 82 Itagui	ITAGUI	\$ 8.478.750	10/08/2020	10/08/2020	70	104,96	105,23	\$ 8.501.643	0,04%
TOTAL QUINTEGA SAS						\$ 8.478.750						\$ 8.501.643	0,04%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 232.523	23/10/2018	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 233.151	0,00%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 1.068.296	17/12/2018	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 1.071.180	0,01%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 824.265	23/01/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 826.491	0,00%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 1.001.047	22/02/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 1.003.750	0,01%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 1.375.030	22/03/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 1.378.743	0,01%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 1.387.896	23/04/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 1.391.643	0,01%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 1.129.197	24/05/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 1.132.246	0,01%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 1.138.272	20/06/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 1.141.345	0,01%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 724.016	23/07/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 725.971	0,00%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 913.568	23/08/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 916.035	0,00%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 654.978	23/09/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 656.746	0,00%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 637.572	25/10/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 639.293	0,00%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 641.690	25/11/2019	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 643.423	0,00%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 639.658	23/01/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 641.385	0,00%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 1.099.929	6/08/2020	6/08/2020	74	104,96	105,23	\$ 1.102.899	0,01%
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1- 07	Manizales	\$ 6.646.616	6/08/2020	6/09/2020	43	105,29	105,23	\$ 6.642.628	0,03%
TOTAL REDES BEDOYA SAS						\$ 20.114.553						\$ 20.146.928	0,10%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	Cll 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 122.704	19/12/2018	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 122.544	0,00%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	Cll 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 297.783	25/01/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 297.396	0,00%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	Cll 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 207.433	22/02/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 207.163	0,00%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	Cll 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 272.354	23/04/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 272.000	0,00%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	Cll 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 253.637	24/05/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 253.307	0,00%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	Cll 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 468.283	21/06/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 467.674	0,00%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	Cll 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 687.247	24/07/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 686.354	0,00%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	Cll 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 1.145.973	13/08/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 1.144.483	0,01%



Rioja I y II y a esto se allanó mi cliente, estando presto a cumplir ofreciendo, incluso, con la propuesta de financiamiento presentada que jamás podrá tenerse como una imposición. Imposición fue la que realizó el aquí demandante, cuando no aceptó “*de manera tajante*” dicha propuesta.

Ahora bien, ni el ilustre apoderado ni el aquí demandante puede hacer honra de las conversaciones sostenidas, pues es el propio FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA quien ha desconocido en múltiples oportunidades, los acuerdos verbales a los que se llegó con mi prohijado, lo cual se ha considerado como una mala fe por parte de éste que redundará en el perjuicio en contra de mi cliente.

AL HECHO 28: No es cierto.

Mi cliente ha cumplido con todo el contrato privado de cesión de acciones, pues la única obligación contractual derivado del citado contrato, era el hecho de que mi cliente debía ceder las acciones en favor del aquí demandante, cumplimiento que se encuentra confesado por el mismo demandante a través del Hecho 1 de la demanda, en donde manifiesta ya haberse inscrito la cesión en el libro de accionistas y haberse efectuado el endoso del título que contiene el valor de las acciones a su favor. Lo anterior también se prueba con la prueba documental allegada por el accionante en el Anexo 2.

No se puede dejar a un lado el hecho de que el apalancamiento y/o acompañamiento por parte de mi representado, se efectuó sólo con el fin de que se le cancelara la suma de \$2.200.000.000 que le valían sus acciones. No

obstante ello, mi cliente también ha cumplido y se ha allanado a cumplir, como se prueba con las reuniones sostenidas entre mi cliente con su asesora jurídica de confianza Claudia Patricia Castaño Duque y la señora Monica Pineda Hernandez – Funcionaria de Davivienda-, y con el pago de algunas de las obligaciones adquiridas por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. para con BBVA, BANCOLOMBIA, ARMETALES, DAVIVIENDA (avalista crédito constructor de La Ceiba), dirigidas a los proyectos La Ceiba y la Rioja, los cuales ha estado cancelando de su propio patrimonio pues el ilustre demandante las ha deshonrado omitiendo cancelarlas; pagos que ha asumido mi cliente y que no se encuentran inmersas dentro de los \$2.200.000.000 que por virtud del contrato objeto del litigio, también le debe el aquí accionante.

Se debe tener en cuenta de manera especial, que cada vez que se citaba o efectuaba reuniones para discutir algún asunto relacionado con los proyectos, el contrato y los créditos a solicitarse, y en especial en la discusión del contrato objeto de debate, era exigencia del aquí demandante que mi cliente asistiera sin el acompañamiento de asesor jurídico o legal o de cualquier otra persona.

Entonces, no sólo el demandante pretende endilgar incumplimiento a mi representado, sino además que aspira que ése se enriquezca ilícitamente a través del patrimonio de mi representado.

Insisto e itero, mi cliente ha cumplido y se allanó a cumplir lo que imposibilita a la parte demandante para iniciar el presente proceso, ya que no se encuentra legitimado para impetrar la presente demanda, pues ha sido éste quien incumplió y sigue incumpliendo todas las obligaciones a su cargo, tal y como se expresado ampliamente a través de la presente contestación, por lo que no hay lugar a despachar favorablemente sus pretensiones.

AL HECHO 29: No es cierto que exista un incumplimiento por parte de mi representado tal como se ha dicho y probado. Frente a los supuestos perjuicios que

PAGARÉ No. _____ (900.800,886-6) Y/O No. OBLIGACIÓN _____

narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo o sea incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (v) Si el(los) deudor(es) hubiere(n) incumplido cualquier compromiso asumido con el Banco, en un documento de compromisos o en un reglamento de crédito, suscrito y/o aceptado por el(ellos) o hubiere, y, vi) Si no se informa inmediatamente a BBVA COLOMBIA de cualquier arbitraje, litigio o procedimiento de cualquier índole que de resolverse de manera adversa pueda tener un efecto materialmente adverso sobre los activos, situación financiera, negocios o capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas de la presente financiación o que cuestionara su validez o eficacia. Se hace constar que la responsabilidad solidaria y las garantías reales constituidas para respaldar el pago de este título, subsisten toda vez que el Banco hace expresa reserva a la solididad prevista en el artículo 1.573 del Código Civil, entre otros eventos similares, en los siguientes casos: a). Prórroga o cualquier modificación a lo aquí estipulado, así estas se pacten con uno solo de los firmantes, por cuanto desde ahora accedemos a ellas expresamente; b). Si se llegare a aprobar acuerdo concordatario respecto de alguno de los otorgantes; c). Si alguno de los otorgantes solicitare o es admitido o convocado a concordato; o, d). Si se llegare a recibir o a cobrar todo o parte del importe de este título a alguno(s) de los suscriptores. Queda entendido que toda garantía real o personal constituida conjunta o separadamente por el(los) suscriptor(es) de este título a favor del BBVA COLOMBIA o que el Banco llegare a adquirir por endoso o cesión de otras personas, amparará las obligaciones contenidas en este título así como sus prórrogas y demás modificaciones.

Fecha de Suscripción ____-02-2020.

DEUDOR: ☒

DEUDOR SOLIDARIO: ☐

AVALISTA: ☐

GESTORA URBANA SAS		NIT: 900.800,886-6	
REPRESENTANTE LEGAL: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA		C.E Representante Legal: C.E 339,738	
Acta de Junta Directiva de de de 20		Dirección:	
Firma Representante Legal			

DEUDOR ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVALISTA: ☐

GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C A		NIT: 900.050,874-9	
REPRESENTANTE LEGAL: GUILLERMO PINEDA ZULIAGA		C.E Representante Legal: C.C 1,336,304	
Acta de Junta Directiva del de de 20		Dirección:	
Firma Representante Legal			

Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	CII 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 1.174.198	26/09/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 1.172.672	0,01%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	CII 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 1.205.486	25/10/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 1.203.919	0,01%
Clase E	REDEYTELC VG SAS	900,889,409	Ninguno	CII 15 N° 22- 15	Manizales	\$ 2.522.406	26/11/2019	26/05/2020	146	105,36	105,23	\$ 2.519.127	0,01%
TOTAL REDEYTELC VG SAS						\$ 8.357.504						\$ 8.346.639	0,04%
Clase E	RG DISTRIBUCIONES S.A.	800,115,720	Ninguno	CII 8 N° 9- 46 Urb El Acero La Popa-Dosquebradas	Dosquebradas	\$ 11.689.507	28/07/2020	13/09/2020	36	105,29	105,23	\$ 11.682.493	0,06%
TOTAL RG DISTRIBUCIONES S.A.						\$ 11.689.507						\$ 11.682.493	0,06%
Clase E	RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	Ninguno	CII 31 N° 103- 48 Bodega 5 Parque industrial El Rodeo Turbaco Bolivar	Turbaco	\$ 16.844.222	23/10/2019	23/10/2019	362	103,43	105,23	\$ 17.147.418	0,09%
Clase E	RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	Ninguno	CII 31 N° 103- 48 Bodega 5 Parque industrial El Rodeo Turbaco Bolivar	Turbaco	\$ 1.782.000	23/10/2019	23/10/2019	362	103,43	105,23	\$ 1.814.076	0,01%
Clase E	RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	Ninguno	CII 31 N° 103- 48 Bodega 5 Parque industrial El Rodeo Turbaco Bolivar	Turbaco	\$ 3.287.250	29/10/2019	29/10/2019	356	103,43	105,23	\$ 3.346.421	0,02%
Clase E	RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	Ninguno	CII 31 N° 103- 48 Bodega 5 Parque industrial El Rodeo Turbaco Bolivar	Turbaco	\$ 14.456.252	13/11/2019	13/11/2019	341	103,54	105,23	\$ 14.700.563	0,07%
Clase E	RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	Ninguno	CII 31 N° 103- 48 Bodega 5 Parque industrial El Rodeo Turbaco Bolivar	Turbaco	\$ 1.584.000	13/11/2019	13/11/2019	341	103,54	105,23	\$ 1.610.770	0,01%
Clase E	RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	Ninguno	CII 31 N° 103- 48 Bodega 5 Parque industrial El Rodeo Turbaco Bolivar	Turbaco	\$ 20.419.456	15/11/2019	15/11/2019	339	103,54	105,23	\$ 20.764.545	0,10%
Clase E	RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	Ninguno	CII 31 N° 103- 48 Bodega 5 Parque industrial El Rodeo Turbaco Bolivar	Turbaco	\$ 2.237.400	15/11/2019	15/11/2019	339	103,54	105,23	\$ 2.275.212	0,01%
TOTAL RIOBO Y CIA LTDA						\$ 60.610.580						\$ 61.659.004	0,31%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 858.295	30/08/2017	20/06/2018	852	99,31	105,23	\$ 909.106	0,00%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 3.078.498	13/10/2017	20/06/2018	852	99,31	105,23	\$ 3.260.745	0,02%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 2.355.691	13/10/2017	20/06/2018	852	99,31	105,23	\$ 2.495.148	0,01%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 1.761.605	20/12/2017	20/06/2018	852	99,31	105,23	\$ 1.865.892	0,01%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 1.808.452	17/09/2019	21/08/2020	59	104,96	105,23	\$ 1.813.335	0,01%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 1.479.537	30/10/2019	25/05/2020	147	105,36	105,23	\$ 1.477.614	0,01%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 5.580.690	25/11/2019	25/05/2020	147	105,36	105,23	\$ 5.573.435	0,03%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 5.280.951	21/02/2020	21/08/2020	59	104,96	105,23	\$ 5.295.210	0,03%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 29.653.827	25/11/2019	25/12/2019	299	103,80	105,23	\$ 30.077.877	0,15%
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 22 N° 67A- 179	Manizales	\$ 46.305.661	21/02/2020	21/03/2020	212	105,53	105,23	\$ 46.166.744	0,23%
TOTAL ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS						\$ 98.163.207						\$ 98.935.105	0,50%
Clase E	SANDRA MILENA CARDENAS GOMEZ	24.826.846	Ninguno	Cra 23 N° 36-65	Manizales	\$ 2.196.534	30/09/2020	30/09/2020	19	105,29	105,23	\$ 2.195.216	0,01%
Clase E	SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,659,175	Ninguno	CII 72 A N° 20- 56 Apto 401	Manizales	\$ 2.135.075	17/03/2020	17/04/2020	185	105,70	105,23	\$ 2.125.040	0,01%
Clase E	SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,659,175	Ninguno	CII 72 A N° 20- 56 Apto 401	Manizales	\$ 2.135.075	26/05/2020	26/06/2020	115	104,97	105,23	\$ 2.140.626	0,01%
Clase E	SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,659,175	Ninguno	CII 72 A N° 20- 56 Apto 401	Manizales	\$ 2.135.075	23/06/2020	23/07/2020	88	104,97	105,23	\$ 2.140.626	0,01%
Clase E	SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,659,175	Ninguno	CII 72 A N° 20- 56 Apto 401	Manizales	\$ 1.067.538	21/07/2020	21/08/2020	59	104,96	105,23	\$ 1.070.420	0,01%
TOTAL SANTA CONSTRUCCIONES SAS						\$ 9.669.297						\$ 9.671.929	0,05%
Clase E	SEGURIDAD NAPOLES LTDA	860.523.408	Ninguno	Cra 23 B N° 67- 24 Manizales	Manizales	\$ 4.810.371	12/12/2019	30/12/2019	294	103,80	105,23	\$ 4.879.159	0,02%
Clase E	SEGURIDAD NAPOLES LTDA	860.523.408	Ninguno	Cra 23 B N° 67- 24 Manizales	Manizales	\$ 5.556.353	18/01/2020	30/01/2020	263	104,24	105,23	\$ 5.611.361	0,03%
Clase E	SEGURIDAD NAPOLES LTDA	860.523.408	Ninguno	Cra 23 B N° 67- 24 Manizales	Manizales	\$ 1.529.698	11/02/2020	29/02/2020	233	104,94	105,23	\$ 1.534.134	0,01%
TOTAL SEGURIDAD NAPOLES LTDA						\$ 11.896.422						\$ 12.024.654	0,06%
Clase E	SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A	890.903.407	Ninguno	Cra 23 N° 75A- 77 Manizales	Manizales	\$ 5.998.607	6/05/2020	7/04/2021	0	105,23	105,23	\$ 5.998.607	0,03%
TOTAL SEGUROS GENERALES SURAMERICANA SA						\$ 5.998.607						\$ 5.998.607	0,03%
Clase E	SOCODA SAS	890,914,515	Ninguno	Km 30 Autopista Medellin Bogota	medellin	\$ 19.140.602	2/03/2020	1/04/2020	201	105,70	105,23	\$ 19.050.641	0,10%
Clase E	SOCODA SAS	890,914,515	Ninguno	Km 30 Autopista Medellin Bogota	medellin	\$ 4.825.285	3/08/2020	3/09/2020	46	105,29	105,23	\$ 4.822.390	0,02%
TOTAL SOCODA SAS						\$ 23.965.887						\$ 23.873.031	0,12%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 12.210.223	2/01/2020	2/03/2020	231	105,53	105,23	\$ 12.173.593	0,06%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 139.110	8/01/2020	8/03/2020	225	105,53	105,23	\$ 138.692	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 12.128.916	17/01/2020	17/03/2020	216	105,53	105,23	\$ 12.092.529	0,06%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 9.238.160	17/01/2020	17/03/2020	216	105,53	105,23	\$ 9.210.446	0,05%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 2.624.898	4/02/2020	4/04/2020	198	105,70	105,23	\$ 2.612.561	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 170.636	4/02/2020	4/04/2020	198	105,70	105,23	\$ 169.834	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 425.576	4/02/2020	4/04/2020	198	105,70	105,23	\$ 423.576	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 1.962.080	2/03/2020	1/05/2020	171	105,36	105,23	\$ 1.959.529	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 989.099	3/03/2020	2/05/2020	170	105,36	105,23	\$ 987.814	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 3.078.256	3/03/2020	2/05/2020	170	105,36	105,23	\$ 3.074.254	0,02%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 13.193.590	3/03/2020	2/05/2020	170	105,36	105,23	\$ 13.176.438	0,07%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 301.400	11/03/2020	10/05/2020	162	105,36	105,23	\$ 301.008	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 374.376	12/03/2020	11/05/2020	161	105,36	105,23	\$ 373.889	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 3.803.077	12/03/2020	11/05/2020	161	105,36	105,23	\$ 3.798.133	0,02%



ha sufrido el demandante, no me consta y me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

No obstante ello, el contrato privado de cesión de acciones tenía como obligación principal la cesión de las acciones a favor del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en la sociedad GESTORA URBANA S.A.S.. Como negocio jurídico, el acto cumplió con todos sus requisitos, pues las partes se pusieron de acuerdo con la cosa, y el precio; además se efectuó la tradición de las acciones como obligación principal a cargo del cedente GUILLERMO PINEDA ZULUAGA.

Rescatado lo anterior, queda pendiente la obligación bilateral que tiene el cesionario FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y que resulta del pago del precio pactado.

El acompañamiento por parte de mi representado y que se refiere la cláusula 11 del citado contrato, se efectuó única y exclusivamente para obtener el pago de los \$2.200.000.000 que como precio fijado de las acciones, tenía derecho mi cliente por la cesión de sus acciones, y además como se ha indicado hasta la saciedad, como valor representativo de las utilidades que desde el año 2014 se le debía a mi cliente, pero jamás podrá decirse que mi representado estaba en obligación de hacer preservar la sociedad GESTORA URBANA S.A.S, como mucho menos se efectuó con la intención por parte de mi poderdante, para que saliera avante los proyectos La Ceiba y la Rioja I y II, debido a que, así los proyectos no generaran utilidad, el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, debe a mi cliente la suma de \$2.200.000.000 por la cesión de las acciones.

Sin embargo, como se ha probado y se probará, mi representado, en un ejercicio transparente de la buena fe mercantil, ha cumplido con lo que se obligó en dicho contrato, pues no sólo ha avalado y asumido con su propio patrimonio, créditos de los cuales hace relación a los proyectos La Ceiba y La Rioja, sino además que estuvo en contacto con el BANCO DAVIVIENDA para lo concerniente con el crédito constructor para el proyecto La Rioja, y efectuó propuesta de financiación de dicho proyecto bajo las mismas condiciones que le ofrecían los bancos. Por todo lo anterior no podrá decirse que mi representado ha incumplido con sus obligaciones, como tampoco podrá decirse además que dentro de ellas estaba el sacar adelante la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., pues su intención era de desligarse de ella vendiendo sus acciones. El hecho de que el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA no quisiera aceptar la financiación del proyecto La Rioja a través de la empresa de la cual es socio gestor mi representado, así como sus movimientos engañosos y defraudatorios que han conllevado a la supuesta quiebra de GESTORA URBANA S.A.S., no puede ser atribuible a la actuación de mi prohijado y así se probará.

Con relación a los supuestos perjuicios morales, habrá el demandante probar su causación, pues como lo ha demostrado con las actuaciones efectuadas en el negocio jurídico que nos contrae, el demandante es una persona calculadora, previsiva y consciente de su actuar que lleva necesariamente a la conclusión que no sufre, ni ha sufrido ningún tipo de perjuicio moral que alega en éste proceso, situaciones que mi cliente probará también al anterior del mismo.

AL HECHO 30: No le consta a mi mandante, y se atenderá a lo que resulte probado en el proceso.

A LAS PRETENSIONES

Frente a la PRETENSION PRIMERA:

Esta pretensión no es necesaria que sea declarada por el despacho, pues el contrato existe de manera escrita, razón por la cual no hay oposición a la misma.

AGARÉ No ____ (900.800.886-6) ____ Y/O No. OBLIGACIÓN ____

DEUDOR: ☐ DEUDOR SOLIDARIO: ☒ AVALISTA: ☐

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	C.E 339,738
Dirección:	Teléfono:
Firma	

DEUDOR ☐ DEUDOR SOLIDARIO: ☒ AVALISTA: ☐

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA	CC 1,336,304
Dirección:	Teléfono:
Firma	

Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 499.139	16/03/2020	15/05/2020	157	105,36	105,23	\$ 498.490	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 1.511.731	1/04/2020	31/05/2020	141	105,36	105,23	\$ 1.509.766	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 638.370	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 640.029	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 1.221.999	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 1.225.176	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 1.210.280	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 1.213.427	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 2.577.691	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 2.584.393	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 352.266	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 353.182	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 3.429.797	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 3.438.714	0,02%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 703.448	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 705.277	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 482.990	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 484.246	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 3.311.518	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 3.320.128	0,02%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 486.280	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 487.544	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 215.498	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 216.058	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 1.332.270	2/04/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 1.335.734	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 1.086.316	8/04/2020	7/06/2020	134	104,97	105,23	\$ 1.089.140	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 158.052	8/04/2020	7/06/2020	134	104,97	105,23	\$ 158.463	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 2.016.322	8/04/2020	7/06/2020	134	104,97	105,23	\$ 2.021.564	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 3.313.620	13/04/2020	12/06/2020	129	104,97	105,23	\$ 3.322.235	0,02%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 2.130.964	13/05/2020	12/07/2020	99	104,97	105,23	\$ 2.136.504	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 6.787.392	4/06/2020	3/08/2020	77	104,96	105,23	\$ 6.805.718	0,03%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 5.429.256	4/06/2020	3/08/2020	77	104,96	105,23	\$ 5.443.915	0,03%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 351.540	4/06/2020	3/08/2020	77	104,96	105,23	\$ 352.489	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 763.702	4/06/2020	3/08/2020	77	104,96	105,23	\$ 765.764	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 1.239.264	4/06/2020	3/08/2020	77	104,96	105,23	\$ 1.242.610	0,01%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 522.680	4/06/2020	3/08/2020	77	104,96	105,23	\$ 524.091	0,00%
Clase E	SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$ 1.112.325	4/06/2020	3/08/2020	77	104,96	105,23	\$ 1.115.328	0,01%
TOTAL SODIMAC COLOMBIA S.A						\$ 103.524.103						\$ 103.482.281	0,52%
Clase E	SOLEYDA MANRIQUE NARANJO	1.053.817.210	Ninguno	Cra 21 N° 75A- 33		\$ 165.200.000	29/02/2020	29/02/2020	233	104,94	105,23	\$ 165.679.080	0,83%
TOTAL SOLEYDA MANRIQUE NARANJO						\$ 165.200.000						\$ 165.679.080	0,83%
Clase E	SOLIMET SAS	900,641,034	Ninguno	Km 2 Via Chinchina- Palestina Sector El Lago	Palestina	\$ 3.725.322	24/01/2020	24/07/2020	87	104,97	105,23	\$ 3.735.008	0,02%
Clase E	SOLIMET SAS	900,641,034	Ninguno	Km 2 Via Chinchina- Palestina Sector El Lago	Palestina	\$ 5.245.675	24/01/2020	24/01/2020	269	104,24	105,23	\$ 5.297.607	0,03%
TOTAL SOLIMET SAS						\$ 8.970.997						\$ 9.032.615	0,05%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUIZOS S.A	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 4.963.574	3/12/2019	3/02/2020	259	104,94	105,23	\$ 4.977.968	0,03%



Frente a la PRETENSION SEGUNDA:

Mi cliente se opone a ésta pretensión por cuanto como está acreditado y así se probará en el proceso, el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, ha sido el único que del contrato bilateral ha cumplido, y se ha allanado a cumplir con el acompañamiento y el apalancamiento de que trata el numeral 11 del contrato objeto del litigio, con el único fin de obtener el pago de las acciones que cedió, y que redunda en la obligación que asumió, y a contrario sensu, el único incumplido aquí, ha sido el propio demandante y así debe declararse por parte del despacho.

Frente a la PRETENSION TERCERA:

Mi cliente se opone a la presente pretensión, debido a (i) La cesión de las acciones ya se encuentra debidamente perfeccionada, sólo hace falta el pago a favor de mi cliente el valor del precio que se pactó, (ii) debido a que mi cliente no ha incumplido en lo que se refiere al contrato bilateral que contrajeron por virtud a la cesión de acciones, (iii) porque mi cliente, a pesar de no ser la obligación principal en el contrato de venta de acciones, ha cumplido y se ha allanado a cumplir con el acompañamiento y/o apalancamiento de los créditos que ha solicitado la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. con relación a los proyectos La Ceiba y la Rioja, a tal punto que al día de hoy mi representado ha asumido el pago de algunas obligaciones impagas por parte de la sociedad y del aquí demandante y (iv) siendo el demandante, como se encuentra acreditado, el que ha incumplido todas sus obligaciones, no se encuentra legitimado para impetrar la presente acción, por lo que, a contrario sensu, sería mi representado quien se encuentra con la legitimación para impetrarla en contra del aquí demandante al haber cumplido con las cargas propias del negocio jurídico celebrado.

Frente a la PRETENSION CUARTA:

Mi cliente también se opone a la presente pretensión, por cuanto el negocio jurídico de la cesión de acciones se encuentra debidamente perfeccionado, sólo falta el cumplimiento por parte del cesionario –demandante, para cumplir su obligación de cancelar el precio acordado, y siendo así, no es posible que se ordene la cancelación de la inscripción de la cesión en el libro de accionistas.

Frente a la PRETENSION QUINTA:

Mi cliente se opone a ésta pretensión, debido a que siendo el demandante el incumplido en el contrato de cesión de acciones, pues no ha efectuado pago alguno del precio, y dado a que mi representado cumplió y se allanó a cumplir con el acompañamiento financiero de que trata el numeral 11 del acuerdo privado de cesión de acciones. A contrario sensu, quien estaría en disposición de solicitar el reconocimiento y pago por perjuicios morales, además de perjuicios materiales, sería el mismo GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, por cuanto a la fecha está cancelando créditos a favor de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, sin que de manera directa fueran debidos por éste, situación que representa congoja, tristeza, dolor, desolación, desesperación, al ver que su patrimonio, el cual ha conseguido por medio de su trabajo digno y transparente, se encuentra amenazado por las maniobras fraudulentas, engañosas y defraudatorias ejercidas por el aquí accionante, de quien afirma ser un enorme error el hecho de haber iniciado negocios con él.

Frente a la PRETENSION SEXTA:

Mi cliente también se opone a ésta pretensión, y a contrario sensu, solicita al despacho que en virtud a que es el aquí demandante quien ha incumplido con el contrato objeto del litigio, se condene en costas procesales y agencias en derecho a favor de mi representado.

Zuluaga, denominado Acuerdo Privado de Cesión de Acciones Gestora Urbana S.A.S., y especialmente el numeral 11 de este acuerdo, cuyo tenor literal es el siguiente:

... 11. Acompañamiento: Toda vez que el pago del valor pactado por la Cesión de las acciones de qué trata el presente contrato, correspondiente a la suma de Dos Mil Doscientos Millones de Pesos (\$2.200.000.000) se hará con la utilidad que arrojen los proyectos La Ceiba y La Rioja, y estas utilidades solamente serán objeto de apropiación y destinación una vez se liquide el Fideicomiso La Ceiba y se liquide el Fideicomiso La Rioja Etapa II, y que para la construcción de los proyectos La Ceiba y La Rioja Etapa I y II se requiere la aprobación de créditos bancarios, tales como: capital de trabajo, libre destinación, crédito constructor etc., el señor Guillermo Pineda Zuluaga se compromete a suscribir a título de avalista o codeudor de Gestora Urbana S.A.S., toda la documentación que las entidades financieras o bancarios, ante las que Gestora Urbana S.A.S., tramite o gestione tales productos, regularan para la formalización y desembolso de tales créditos. Este compromiso representa una condición a cargo del señor Guillermo Pineda Zuluaga para el pago el pago del valor pactado por la Cesión de las acciones de que trata el presente contrato ... (ingreso y subrayado fuera de texto).

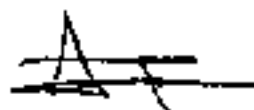
Anexo:

1. Impresión email del 10 de diciembre de 2019.
2. Carta aprobación crédito BBVA proyecto La Rioja Torre I.

Un saludo,



Francisco Javier Espinosa Cabrera
Representante Legal
Gestora Urbana S.A.S.



Francisco Javier Espinosa Cabrera
C. E. 339738

Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 257.516	4/12/2019	4/02/2020	258	104,94	105,23	\$ 258.263	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 3.341.238	9/12/2019	9/02/2020	253	104,94	105,23	\$ 3.350.928	0,02%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 1.324.948	9/12/2019	9/02/2020	253	104,94	105,23	\$ 1.328.791	0,01%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 2.716.764	9/12/2019	9/02/2020	253	104,94	105,23	\$ 2.724.643	0,01%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 2.556.219	17/12/2019	17/02/2020	245	104,94	105,23	\$ 2.563.632	0,01%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 3.037	20/01/2020	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$ 3.028	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 71.400	20/01/2020	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$ 71.186	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 729.351	20/01/2020	20/03/2020	213	105,53	105,23	\$ 727.163	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 447.346	21/01/2020	21/03/2020	212	105,53	105,23	\$ 446.004	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 2.909.171	21/01/2020	21/03/2020	212	105,53	105,23	\$ 2.900.443	0,01%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 93.058	21/01/2020	21/03/2020	212	105,53	105,23	\$ 92.779	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 384.965	21/01/2020	21/03/2020	212	105,53	105,23	\$ 383.810	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 261.562	21/01/2020	21/03/2020	212	105,53	105,23	\$ 260.777	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 45.696	21/01/2020	21/03/2020	212	105,53	105,23	\$ 45.559	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 10.104.757	3/02/2020	3/04/2020	199	105,70	105,23	\$ 10.057.265	0,05%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 3.437.369	17/03/2020	16/05/2020	156	105,36	105,23	\$ 3.432.900	0,02%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 1.474.906	6/04/2020	5/06/2020	136	104,97	105,23	\$ 1.478.741	0,01%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 112.455	9/06/2020	8/08/2020	72	104,96	105,23	\$ 112.759	0,00%
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	891,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cll 94 N° 14- 73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega B8 Pereira	Pereira	\$ 873.152	28/09/2020	6/10/2020	13	105,23	105,23	\$ 873.152	0,00%
TOTAL SUMINISTROS ELECTRICOS SUMILEC SA						\$ 36.108.485						\$ 36.089.790	0,18%
Clase E	TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA	900,145,022	Ninguno	Km 25 Via Manizales- Medellin	Manizales	\$ 1.049.914	11/02/2020	12/03/2020	221	105,53	105,23	\$ 1.046.764	0,01%
Clase E	TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA	900,145,022	Ninguno	Km 25 Via Manizales- Medellin	Manizales	\$ 2.711.465	21/02/2020	22/03/2020	211	105,53	105,23	\$ 2.703.331	0,01%
Clase E	TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA	900,145,022	Ninguno	Km 25 Via Manizales- Medellin	Manizales	\$ 1.607.299	2/05/2020	1/06/2020	140	104,97	105,23	\$ 1.611.478	0,01%
TOTAL TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA						\$ 5.368.678						\$ 5.361.573	0,03%
Clase E	TG & TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA	830,102,280	Ninguno	Cra 9 N° 96- 15 Piso 3 Bogota	Bogota	\$ 2.599.560	24/08/2020	24/08/2020	56	104,96	105,23	\$ 2.606.579	0,01%
TOTAL TG & TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA						\$ 2.599.560						\$ 2.606.579	0,01%
Clase E	TRANSPORTES JPG SAS	901,161,612	Ninguno	Cll 54 N° 34- 31 Apto 201 Bloque 1	Manizales	\$ 2.008.094	7/08/2020	7/09/2020	42	105,29	105,23	\$ 2.006.889	0,01%
TOTAL TRANSPORTES JPG SAS						\$ 2.008.094						\$ 2.006.889	0,01%
Clase E	VIDRIERIA NACIONAL SAS	810,005,957	Ninguno	Cra 19 N° 27-36 Manizales	Manizales	\$ 5.626.461	7/02/2020	7/03/2020	226	105,53	105,23	\$ 5.609.582	0,03%
TOTAL VIDRIERIA NACIONAL SAS						\$ 5.626.461						\$ 5.609.582	
TOTAL ACREEDORES CLASE E						\$ 10.732.196.250						\$ 10.775.721.430	54,16%
TOTAL DERECHOS A VOTO						\$ 19.842.698.235	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19.894.967.539	100,00%



A LAS PRUEBAS

Con respecto a las pruebas aportadas y solicitadas por la parte demandante, me acojo a ellas, en la medida en que única y exclusivamente favorezcan los intereses de mi representado.

Con relación a las actas de comparecencia suscritas ante el Notario Segundo de Manizales, solicito al Señor Juez, que no sean tenidas como medio probatorio válido en el presente proceso, ya que las mismas no se adecúan al procedimiento establecido en el Estatuto Notarial, en donde, conforme al artículo 45 del Decreto 2148 de 1983 reglamentario del Decreto 960 de 1970, establece que:

“Artículo 45. Cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente.” (subrayado y negrillas fuera de texto)

En el presente caso, las actas de comparecencia, violando la función notarial, la cual se encuentra debidamente reglada a tal punto que el Notario al carecer de jurisdicción, su función se tiene que enmarcar en lo que la Ley le permite, fueron levantadas con una citación efectuada por el aquí demandante a través de correo a mi cliente, y ello no para suscribir una escritura prometida, sino para la firma de unos documentos privados y su respectiva autenticación de firma. Con ello, dichas actas no cumplen con los postulados propios del ejercicio del Notario, quien debió haber advertido de tal situación al aquí demandante y no extender las actas de comparecencia, por cuanto no se encuentran incluidas dentro de sus funciones notariales, es decir, que tanto el demandante como el demandado no acudían a la Notaría con el fin de otorgar una escritura prometida, sino a la firma y autenticación de documentos privados, cuya comparecencia no era un compromiso del que trata la norma en cita.

Frente a la prueba testimonial solicitada por la parte demandante, solicito al Señor Juez, sea desestimada y se abstenga de decretar la misma, por cuanto la petición probatoria no se adecúa a lo preceptuado por el artículo 212 del C.G.P., que establece que: “Cuando se pidan testimonios **deberá** expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y **ENUNCIARSE CONCRETAMENTE LOS HECHOS OBJETO DE PRUEBA**”, y si se observa la petición del testimonio en el escrito de demanda, en ella se hace referencia a “**para que informen al Despacho todo lo que sepan y les conste con relación a las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se celebró y ejecutó el contrato fechado el 15 de enero de 2019 y denominado “ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES” y sobre todos y cada uno de los hechos narrados en esta demanda, principalmente los perjuicios morales sufridos por el demandante...**”, es decir, que no existen aspectos concretos en que los testigos sirvan como prueba de los hechos de la demanda, y siendo así, con tal falencia, debe dársele aplicación al artículo 213 ibídem, a efectos de no darle trámite a éste petitorio probatorio.

En el eventual caso que su Señoría no acceda a la anterior solicitud, me reservo el derecho de contrainterrogar a quienes sean citados a instancia de la parte demandante.



Gestora Gestora Urbana <gerencia@gestoraurbana.com>

Fwd: Proyecto La Rioja

1 min read

Proyecto Gestora Urbana <proyectos@gestoraurbana.com>
Para: Gerencia Gestora Urbana <gerencia@gestoraurbana.com>

27 de febrero de 2020, 9:32



----- Forwarded message -----

De: Mónica Pineda Hernández <mpineda@danvienda.com>
Date: Tue, 26 Feb 2020 at 18:21
Subject: Proyecto La Rioja
To: Proyecto Gestora Urbana <proyectos@gestoraurbana.com>
Cc: Angèle M. Alzate Menni <amenni@danvienda.com>

Buenas tardes Sr. Antonio:

Reciba un cordial saludo de Danvienda, de acuerdo con nuestra reunión de la tarde de hoy me permito ratificarle que el proyecto La Rioja fue aprobado por la Dirección Nacional de Crédito Constructor con las siguientes condiciones:

- * Valor Aprobado \$5 010 000.000
- * Condiciones: Hipoteca sobre un sinde de cuenta, Constitución de Fideicomiso Fianza - Venta del 70% de las unidades, Inversión en Obra de \$630.000.000
- * Firma de Pagaré: Vocero del Fideicomiso - Jesus Mauricio Rojas Ortiz / Firma representante legal de Gestora Urbana / Firma personal de Francisco Javier Espinosa Cabrera / Guillermo Pineda Zúñiga

Quedamos atentos a sus comentarios y cualquier información adicional con gusto será atendida

Cordialmente,

Mónica Pineda Hernández

Ejecutiva Crédito Constructor Senior

Regional Cédula

mpineda@danvienda.com

Tel. (6) 8879660 Ext. 45702

Celular 3147715219

Carrera 23 No. 26-20 Piso 52 -Manizales

Banco Danvienda S.A.

NOTA IMPORTANTE: Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni difundido por personas distintas al destinatario. Si obtiene esta información por error, por favor destruya su contenido y no anule su contenido, esta prohibida su reproducción, grabación, utilización, apropiación, modificación o cualquier otro uso. Este mensaje, los links asociados a propuestas, documentos, etc. obstante, el BANCO INVETIVORA S.A. y sus FILIALES no asumen ninguna responsabilidad por propuestas, datos generados por el correo y el uso de esta materia, siendo responsabilidad del destinatario verificar si sus propios medios o instalaciones de correo no tienen defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO INVETIVORA S.A. o sus FILIALES o de sus directivos.

**ACUERDO DE REORGANIZACION DE LA SOCIEDAD
GESTORA URBANA S.A.S NIT 900.800.886**

CONCILIACION

PROYECTO DE CALIFICACION Y GRADUACION DE CREDITOS

PROYECTO DE DETERMINACION DE DERECHOS DE VOTOS

CONCEPTOS	Normatividad	CONCILIACION DEL CAPITAL DE LA CALIF. Y GRADUA. DE CRED.	CONCILIACION DETERMINACION DE DERECHOS DE VOTO
TOTAL PASIVO SEGÚN ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL DEL DIA ANTERIOR A LA FECHA DEL AUTO DE ADMISION DE LA SOLICITUD.	NIIF	\$20.127.835.418	20.127.835.418
Menos Retenciones en la fuente de carácter obligatorio a favor de autoridades fiscales.(Retefuente, retecre, reteica. Etc) (*)	Art. 10 Ley 1116/2006	\$158.599.152	158.599.152
Menos Descuentos de nómina y aportes patronales para las Entidades de la seguridad social.	Art. 29, Ley 1429 de 2010,	\$1.542.654	1.542.654
Menos Descuentos de nómina por libranzas		\$0	0
Menos cuotas no vencidas de contratos de arrendamiento financiero Leasing.	Ar. 27 Nral 2 y Art. 24 Ley 1116 de 2006	\$0	0
Menos provisiones (que no sean acreencias ciertas. Son ciertas cuando hay seguridad de su existencia y de la ocurrencia de sus efectos) Ofic. 155-71317 del 15.11.2000 SUPERSOCIEDADES.	Inciso 2do Art. 24 Ley 1116/2006; NIC 37 Secc. 21 Decreto 2420 de 2015 NIIF.	\$0	0
Menos intereses multas y sanciones, que no provengan de un acto advto en firme.(**)	Inc.2do Art. 24 Ley 1116 de 2006.	\$124.995.377	124.995.377
Mas acreencias a cargo de terceros, respecto de quienes la sociedad o el deudor comerciante es codeudor solidario.	Art. 24 Ley 1116/206 y Art. 1571 C. Civil.	\$0	0
Mas otros - NIIF		\$0	0
Menos Otros- NIIF		\$0	0
Menos pagos de acreencias autorizados por el juez del proceso.	Inc. 1ro y 2do Art. 17 Ley 1116/2006,	\$0	0
Subtotales		\$19.842.698.235	19.842.698.235
Mas Ajustes por el IPC sobre acreencias en mora de ser pagadas; para determinación de los votos utilizar Índice de precios al consumidor IPC- Series de empalme del DANE.	Inc. 2do Art. 24 Ley 1116/2006		52.269.303
Mas creditos litigiosos	Inciso 2do Art. 25 Ley 1116/2006	\$0	
Mas votos de los acreedores internos accionistas o Persona natural comerciante (Patrimonio menos Revalorización del patrimonio capitalizada y menos utilidades decretadas en especie- Si patrimonio es negativo, un voto para cada socio).	Parágr. 1 Art. 31 Ley 1116 de 2006		1
TOTAL CALIFICACION Y GRADUACION DE CREDITOS		\$19.842.698.235	
TOTAL DETERMINACION DE DERECHOS DE VOTO.....			19.894.967.539
Aunque los intereses se restan tanto para la C y G de C. como para la D de DDV, estos deben causarse en la contabilidad y revelarse en la Calificación y graduación de créditos en columna separada del capital. Su destino será el que se pacte en el acuerdo		19.842.698.235	19.894.967.539
DIFERENCIA		\$0	\$0



EXCEPCIONES

EXCEPCION DE CUMPLIMIENTO Y ALLANAMIENTO A CUMPLIR EL CONTRATO DENOMINADO “ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES” POR PARTE DEL DEMANDADO

La presente excepción se fundamenta en lo siguiente:

El contrato denominado “ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES” hace referencia al negocio jurídico que celebraron tanto demandante como demandado para la cesión de las 615 acciones que tenía el demandado señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA en la sociedad GESTORA URBANA S.A.S..

Con relación al negocio jurídico, este exclusivamente se trata de una venta, mediante la cual tanto cedente como cesionario, se pusieron de acuerdo con la cosa y el precio. Una vez avanzado en dicho acuerdo, continúan las obligaciones que tal acto contrae, como lo es:

A cargo del vendedor, efectuar la negociación y entrega, la cual para éste tipo de bien mueble (acciones nominativas), y teniendo en cuenta que se trata de una sociedad por acciones simplificada, su forma de negociar esta clase de acciones, se encuentra en el artículo 406 del CoCo que dice:

“ARTÍCULO 406. <NEGOCIACIÓN DE ACCIONES NOMINATIVAS>. La enajenación de las acciones nominativas podrá hacerse por el simple acuerdo de las partes; mas para que produzca efecto respecto de la sociedad y de terceros, será necesaria su inscripción en el libro de registro de acciones, mediante orden escrita del enajenante. Esta orden podrá darse en forma de endoso hecho sobre el título respectivo.

Para hacer la nueva inscripción y expedir el título al adquirente, será menester la previa cancelación de los títulos expedidos al tradente”

PARÁGRAFO. En las ventas forzadas y en las adjudicaciones judiciales de acciones nominativas, el registro se hará mediante exhibición del original o de copia auténtica de los documentos pertinentes” .(subrayado y negrillas fuera de texto)

“ARTÍCULO 923. <VERIFICACIÓN DE LA ENTREGA>. La entrega de la cosa se entenderá verificada:

(...)

4) Por cualquier otro medio autorizado por la ley o la costumbre mercantil.”
(subrayado y negrillas fuera de texto)

A cargo del comprador, está la de recibir las acciones y pagar el precio, ello por cuanto se trata de un contrato de naturaleza bilateral, conforme a lo establecido en nuestro Código de Comercio:

“ARTÍCULO 905. <DEFINICIÓN DE COMPRAVENTA>. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

Cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario.

Para los efectos de este artículo se equiparán a dinero los títulos valores de contenido crediticio y los créditos comunes representativos de dinero.” (subrayado fuera de texto)

“ARTÍCULO 943. <OBLIGACIÓN DE RECIBIR>. El comprador estará obligado a recibir la cosa en el lugar y el tiempo estipulados y, en su defecto, en el lugar y en el tiempo fijados por la ley para la entrega, so pena de indemnizar al vendedor los perjuicios causados por la mora.” (subrayado fuera de texto)

Carlos Augusto

De: guillermo pineda <guillermopinedaz@hotmail.com>
Enviado el: viernes, 30 de abril de 2021 11:55 a.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: RV: Carta de Aprobación - Proyecto La Rioja
Archivos adjuntos: CamScanner 05-07-2020 14.39.54-20200507144945.pdf

De: Monica Pineda Hernandez <mopineda@davivienda.com>
Enviado: Jueves, 7 de mayo de 2020 7:58 p. m.
Para: guillermopinedaz@hotmail.com <guillermopinedaz@hotmail.com>
Cc: Proyectos Gestora Urbana <proyectos@gestoraurbana.com>; Viviana Barreto Cortes <lbarretoc@davivienda.com>; Angele M Alzate Marin <amalzate@davivienda.com>
Asunto: Carta de Aprobación - Proyecto La Rioja

Buenas tardes Estimado Sr Pineda -

Reciba un cordial saludo de Davivienda, me permito remitirle Carta de Aprobación del Crédito de Comercialización y Crédito Constructor del proyecto La Rioja , con el fin de que sean aceptadas por usted las condiciones de aprobación y continuar con el proceso de perfeccionamiento del Crédito

Quedamos atentos a su respuesta y cualquier información adicional, con gusto será atendida.

Cordialmente,

Mónica Pineda Hernández
Ejecutiva Crédito Constructor Senior
Regional Caldas
mopineda@davivienda.com
Tel: (6) 8879860 Ext 45702
Celular 3147711219
Carrera 23 Nro 26 20 Piso 02 –Manizales
Banco Davivienda S.A

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

**FORMATO DE CALIFICACIÓN
ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012**

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-223606	CÓDIGO CATASTRAL MATRIZ:	MATRICES 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000	
		MUNICIPIO	VEREDA	
		MANIZALES	MANIZALES	
URBANO:	SI	NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1, SITUADO EN LA CARRERA 4 NÚMERO 22-31 Y 22-43, URBANIZACIÓN LA CEIBA, DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, DEPARTAMENTO DE CALDAS		
RURAL:	NO	NO		
DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	3490	05/06/2018	NOTARIA SEGUNDA	MANIZALES
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO				
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN		VALOR DEL ACTO	
0164	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL		\$294.268.000.00	
0205	HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA		\$500.000.000.00	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO			IDENTIFICACIONES	
LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA			NIT. 830.053.700-6 NIT 800.182.281-5	
REPRESENTADA POR: ALEJANDRO ROLDAN PATIÑO (APODERADO(A))			C.C. 75.078.951	
EL FIDEICOMITENTE: GESTORA URBANA S.A.S.			NIT: 900.800.886-6	
REPRESENTADO POR: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA			CE 339.738	
PARTE ACREEDORA: BANCO DAVIVIENDA S.A. REPRESENTADO POR: MAURICIO TRUJILLO CARDONA			NIT. 860.034-313-7 CC 10.280.793	
 LEIDY VIVIANA BOTERO MOLINA (E) FIRMA DEL FUNCIONARIO				



888



“ARTÍCULO 947. <OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO>. El comprador deberá pagar el precio en el plazo estipulado o, en su defecto, al momento de recibir la cosa.” (subrayado y negrillas fuera de texto)

Por lo anterior, y descendiendo al caso de marras, tenemos que el negocio jurídico de la cesión de acciones se encuentra debidamente cumplido, en cuanto a las obligaciones en cabeza del señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como cedente se refiere, pues conforme lo confesó y probó la misma parte demandante en el Hecho 1 y con la prueba documental enlistada en el Anexo 2, se cumplieron los siguientes requisitos que completan la tradición de las acciones así: 1) Mediante celebración de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., el día 15 de Enero de 2019, en donde se elevó la propuesta de cesión de acciones por parte del señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA al señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, y en la que se decidió *“de manera unánime acordamos y aprobamos que 1. El Accionista Guillermo Pineda Zuluaga Cede a favor de Francisco Javier Espinosa Cabrera, las 615 acciones suscritas y pagadas de las que es titular el accionista Guillermo Pineda Zuluaga en la Sociedad Gestora Urbana S.A.S., de tal manera que el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera, quede con la titularidad del 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., correspondientes a 1.230 acciones suscritas y pagadas....”* 2) Mediante documento escrito fechado el día 15 de enero de 2019, documento que ya reposa en el expediente, debidamente suscrito por ambas partes en éste proceso, el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, efectuó endoso del título nominativo, a través de la nota que se transcribe: **“MEDIANTE LA PRESENTE NOTA, MANIFIESTO CEDER IRREVOCABLEMENTE LAS 615 ACCIONES QUE POSEO EN LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S., CUYO VALOR NOMINAL ES DE UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) CADA UNA LAS CUALES ESTAN INCORPORADAS EN ESTE TITULO, A FAVOR DEL SEÑOR FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, IDENTIFICADO CON LA C.E. No 339738 de Bogotá. POR LO QUE RUEGO QUE ÉSTA CESIÓN SEA INSCRITA EN EL LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S. Y SE EXPIDA LA NUEVA ACCION CORRESPONDIENTE”** (negrilla y subrayado fuera de texto)” y 3) se suscribió el Acta de Registro de Accionistas, cuyo asiento se efectuó en el libro de Accionistas que lleva la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. en la página No. 10, cuya prueba también obra en el dossier.

Con todo esto está completamente acreditado y probado, el perfeccionamiento de la cesión de las acciones por parte de mi cliente al demandante, cumpliendo con todos los rituales y requisitos exigidos en nuestro estatuto comercial, por lo que mi cliente GUILLERMO PINEDA ZULUAGA cumplió a cabalidad con su obligación emanada del contrato de compraventa-cesión de las 615 acciones en favor del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.

Ahora bien, respecto al cesionario señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, se encuentra que no ha cumplido con su obligación del pago por la venta que le hiciera el hoy demandado, del valor correspondiente a la suma de \$2.200.000.000 en las que se tasaron las 615 acciones en la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., obligación que sin importar la forma de pago establecida, hasta la fecha de contestación de la presente demanda no ha sido cumplida por el demandante.

En el contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, se dispuso en la cláusula 11 *“que el pago del valor pactado por la cesión de las acciones de que trata el presente contrato, correspondiente a la suma de Dos Mil Doscientos Millones de Pesos (\$2.200.000.000) se hará con la utilidad que arrojen los proyectos La Ceiba y*



DAVIVIENDA

Bogotá D.C., Marzo 02 de 2020

Doctor
FRANCISCO J ESPINOSA CABRERA
Gerente
Gestora Urbana S.A.S y/o Fideicomiso Inmobiliario Completo a Constituir
ENTREGA PERSONALIZADA
Manizales

Estimado Doctor Espinosa,

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda aprobó el crédito constructor relacionado a continuación:

Constructor profesional / Crédito nuevo

Nombre solicitante:	Gestora Urbana S.A.S y/o Fideicomiso Inmobiliario Completo a Constituir
Valor aprobado:	\$4.618.000.000
Rango:	Via
Ubicación del proyecto:	Calle 12 No. 6-39 - Villa María, Caldas. Barrio La Miranda
Nombre del proyecto:	La Rioja Etapa 1
Descripción:	Agrupación multifamiliar cerrada compuesta para esta etapa por 1 torre de 15 pisos con un total de 58 apartamentos, 40 parqueaderos comunales, portería, salón comunal y juegos infantiles.
Área lote:	1.120 m ²
Total m ² a construir:	4.870 m ²
Costo lote:	\$400.000.000
Costo de construcción:	\$6.272.884.000
Valor comercial:	\$7.003.500.000
Plazo de construcción:	15 meses
Plazo de ventas:	6 meses
Plazo del crédito:	21 meses desde el primer desembolso
Tasa de interés:	La pactada al momento de cada uno de los desembolsos del crédito constructor
Garantía:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.120 m ² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito
Pagará:	Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Representante Legal de Gestora Urbana S.A.S y/o Fideicomiso Inmobiliario Completo a Constituir y firma personal de Francisco Javier Espinosa Cabrera y Guillermo Pineda Zuluaga

ACEPTO CONDICION

Asumir Aprobación Crédito Constructor

1

INFORMACIÓN ADICIONAL:

- No. Hojas matriz: 8
- Cobrar certificados previos: *Tradición, cuantos: **NA** *Cámara de Comercio, cuantos: N/A
- En caso de ser acto sin cuantía, especificar No. de folios de matrícula adicionales: N/A
- En caso de tratarse de vivienda de interés social, indique: N/A

Nueva: N/A	Con subsidio: N/A	Estrato: N/A
Usada: N/A	Sin subsidio: N/A	Prohibición de enajenar: N/A

- Venta parcial: N/A Área total: N/A Área a vender: N/A
- Liberación Parcial de Hipoteca: Área total: N/A Área a liberar: N/A Coeficientes: N/A
- Loteo, subdivisión, división material: No. de lotes: N/A
- Transferencia de inmuebles: Indique:
*En caso de tratarse de avalúo catastral matriz, sin coeficientes de copropiedad, indique área total (lote en mayor extensión): N/A

Folio de Matrícula	Avalúo Catastral MATRIZ	Porcentaje transferido	Valor de transferencia	Coeficiente de copropiedad ó área a transferir
100-223606	\$112.523.000 \$83.105.000 \$98.640.000	100%	\$294.268.000.00	NA

9. Ventas con hipoteca. NA Valor de la carta cupo: NA	Si	No
El acreedor es persona jurídica?		
El crédito fue otorgado para compra o construcción de vivienda individual?		
El crédito fue otorgado en pesos ó UVR?		
El plazo del crédito está comprendido entre 5 y 30 años?		
La hipoteca se constituye en primer grado?		
El vendedor es el mismo acreedor?		

Número Reproducción de sellos: **1**

10. Cancelaciones de Hipoteca	Si	No
Crédito para adquisición de vivienda o construcción?	n/a	n/a
El acreedor es persona jurídica?	n/a	n/a
Se constituyó en el año:	n/a	

Liquidación	
Hipoteca 10%	
Hipoteca 40%	
Hipoteca 70%	
Hipoteca 100%	X

Liquidación	
Ley 546 de 1999	N/A

- Dación en pago:** Viene de obligación Hipotecaria?: N/A
- Constitución fiducia Mercantil:** Valor de la comisión pactada: N/A

Número de certificados posteriores: **1**

11. Sucesión, liquidación de sociedad conyugal, sociedad patrimonial de hecho o adjudicación adicional:	Si	No
La adjudicación del bien tiene como finalidad cubrir un pasivo o hijuela de deudas y gastos?	N/A	N/A
Ambos son titulares del inmueble y no hay transferencia de un cónyuge o compañero al otro?	N/A	N/A

14. Reglamento de propiedad horizontal:

Acto	No. Matriculas a abrir	No. Folios existentes	No. Matriculas para anotación
Constitución	N/A	N/A	N/A
Reforma	N/A	N/A	N/A
Adición	N/A	N/A	N/A

15. Resciliación, rescisión, resolución de contrato

Acto	Valor
N/A	N/A
N/A	N/A
N/A	N/A
N/A	N/A



La Rioja, y estas utilidades solamente serán objeto de apropiación y destinación una vez se liquide el Fideicomiso La Ceiba y se liquide el Fideicomiso La Rioja Etapa II”.

Además, en dicha cláusula se dispuso que “el señor Guillermo Pineda Zuluaga **se compromete** a suscribir a título de avalista o codeudor de Gestora Urbana S.A.S, toda la documentación que **las entidades financieras o bancarias**, ante las que Gestora Urbana S.A.S., tramite o gestione tales productos, requieran para la formalización y desembolso de tales créditos” (subrayado y negrillas fuera de texto)

En el presente proceso, el demandante ha tratado infructuosamente de endilgar incumplimiento por parte de mi representado en cuanto al acompañamiento que debía efectuar para obtener toda clase de créditos, incluso créditos constructor para los proyectos La Ceiba y La Rioja.

No obstante ello, mi cliente **SI** ha cumplido y se **HA ALLANADO** a cumplir con ese **COMPROMISO** y las acciones que emprendió para tal fin se pueden resumir en lo siguiente, cuya misma prueba documental fue allegada por el aquí demandante, y con las que además allegaré con la presente contestación:

Con relación al proyecto denominado La Ceiba:

1. Mi cliente, antes de celebrarse el ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, ya había acompañado mediante el aval del crédito constructor y la constitución del fideicomiso del proyecto La Ceiba.
2. Se encuentra cancelando créditos que avaló en calidad de deudor solidario, créditos de capital y libre inversión ante BANCOLOMBIA S.A. y BBVA S.A., dado a que la sociedad cesó pagos y el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA tampoco ha respondido por su obligación solidaria en la cancelación de los citados créditos.
3. Se encuentra cancelando obligaciones que avaló en calidad de deudor solidario con ARMETALES S.A., para el suministro de materiales de construcción para éste proyecto, del cual también habrá de decirse que ni la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. ni el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA ha honrado pago alguno. Además este crédito fue judicializado y por tanto mi cliente tuvo que cancelar la totalidad de la obligación.

Con relación al proyecto denominado La Rioja:

1. Inicialmente la solicitud del crédito constructor para éste proyecto, mi cliente la suscribió ante BBVA S.A., mismo que estaba debidamente aprobado conforme se acredita con correos electrónicos de fechas 10 de Diciembre de 2019 y 30 de diciembre de 2019 que se allegan como prueba documental en ésta contestación. Es de aclarar que éste crédito fue suscrito por mi representado en calidad de accionista - avalista de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., pese haberse transferido las acciones desde el mes de Enero de 2019.
2. Mi representado avaló en calidad de codeudor solidario, un crédito de capital de trabajo para ese proyecto ante el BBVA S.A. y para lo cual suscribió pagaré por \$67.000.000, del cual mi cliente ha realizado el pago de algunas cuotas mensuales debido a que tanto el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA como GESTORA URBANA S.A.S. cesaron los pagos. Lo anterior se lo pruebo con correo dirigido por la gerencia de GESTORA URBANA S.A.S. a mi prohijado de fecha 21 de Febrero de 2020, y la copia del pagaré suscrito por mi cliente y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA obrando en nombre propio.
3. Existen además otros créditos adquiridos por GESTORA URBANA S.A.S. y afianzados y avalados por mi cliente ante BANCOLOMBIA S.A. y BBVA S.A.,

Términos y Condiciones de la aprobación:

- El rango VIS es definido por la sociedad solicitante en los términos establecidos en el parágrafo 1 del artículo 7 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2.009 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

- La financiación para la venta de las unidades de vivienda (subrogación) será del 70%, el plazo de 15 años y las cuotas de acuerdo con lo establecido por el Banco. Para que el Banco proceda con la subrogación de cualquiera de las unidades se requerirá adjuntar el respectivo Certificado Técnico de Ocupación.

- La tasa de interés para los créditos individuales será la vigente a la fecha de liquidación.

- Los créditos individuales sin cupo de subrogación serán financiados en su totalidad como créditos directos.

- La liquidación del crédito individual que se apruebe a cada comprador está condicionada a lo previsto en sus cartas de aprobación y a que, tanto el inmueble como las zonas comunes, el equipamiento comunal y el urbanismo estén totalmente terminados y con la debida certificación del perito asignado por Davivienda, y que su cuota inicial haya sido cancelada.

- Se debe establecer un contrato fiduciario para el manejo de los recursos del proyecto, el cual debe ser revisado y aprobado por el Banco antes del primer desembolso del crédito. En el contrato se deben incluir las siguientes provisiones:

1. El contrato debe ser irrevocable y tener una duración mayor a la vigencia del crédito.

2. Que se realizarán pagos hasta el límite de los costos de construcción expresado en la presente carta. En caso de presentar variaciones a este tope de desembolsos se deberá contar con el visto bueno del Banco.

3. La Fiduciaria podrá entregar recursos para el desarrollo del proyecto, los cuales deberán estar debidamente justificados por actas de pago y se debe contar con un interventor para el desarrollo del proyecto La Faja Elapa 1.

4. Los recursos de las ventas y del crédito constructor que ingresen al Patrimonio Fiduciario deben ser destinados de acuerdo a la prelación de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso.

5. Cualquier modificación al contrato de fiducia debe ser aprobado previamente por el Banco.



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA (3490)

CLASE DE ACTO O CONTRATO: TRANSFERENCIA A TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL E HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA=====

CUANTIA: TRANSFERENCIA \$294.268.000.00 HIPOTECA: \$500.000.000.00 ===

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LOS ACTOS O CONTRATOS: =====

TRADENTE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, domiciliado en Manizales, mayor de edad, identificado con Cédula de Extranjería número 339.738, actuando como Representante Legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**

NIT: 900.800.886-6 =====

ADQUIRENTE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA identificado con NIT 830.053.700-6 En la ciudad de Manizales, círculo notarial del mismo nombre, Departamento de Caldas, República de Colombia, a los CINCO --- 05 () días del mes de JUNIO --- del año DOS MIL DIECIOCHO (2018) ante mi LEIDY VIVIANA BOTERO MOLINA(E) ---- Notario Segundo del Circulo de

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN: =====

Comparecieron con minuta, por una parte, (i) a) el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 339.738, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación de la sociedad que en Manizales gira hoy bajo la razón social de GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de Accionistas el 10 de Diciembre de 2014, inscrita el 16 de diciembre de 2014 bajo el número 00068528 del libro IX, tal como se acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, documento que se protocoliza con la presente escritura pública y quien en lo sucesivo se denominará EL TRADENTE (ii) el Doctor ALEJANDRO ROLDÁN PATIÑO, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.078.951 de Manizales actuando como apoderado especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.



los cuales por virtud a cesación de pagos del ilustre FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y GESTORA URBANA S.A.S., mi representado ha tenido que venir cancelando algunas cuotas mensuales de ellos en forma exclusiva. Lo anterior lo pruebo con documentación que allego al presente proceso.

4. Por decisión unilateral por parte de FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, mi cliente procedió a suscribir una nueva solicitud de crédito constructor ante el BANCO DAVIVIENDA S.A., abandonando el que ya estaba aprobado ante el BBVA conforme al numeral anterior tal y como lo pruebo con misiva dirigida a mi representado por parte de Francisco Javier Espinosa Cabrera de fecha 10 de Febrero de 2020 que allego como prueba documental y que ya reposa dentro del expediente adjuntado como Anexo 3; y el cual según comunicaciones de fecha 02 de Marzo de 2020, fue aprobado y se encontraba pendiente por la suscripción de la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor. Documentos emanados del BANCO DAVIVIENDA que así lo determinan y que allego como prueba documental. Recuérdese que la cesión de acciones se efectuó desde el mes de enero de 2019, no obstante para el mes de Marzo de 2020, ya no fingía mi representado como accionista de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., pero pese a la cláusula de exclusividad contenida en el contrato “ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES”, dicha situación no se evidenció ante la entidad financiera. La cláusula fue redactada en la siguiente forma: “*No obstante que Cedente y Cesionario conocen y aceptan que la cesión pactada mediante el presente acuerdo implica el total desprendimiento del señor Guillermo Pineda Zuluaga de sus derechos como accionista en la sociedad Gestora Urbana S.A.S. y la transferencia de esos mismos derechos a favor de Francisco Javier Espinosa Cabrera; y aunque los efectos de la cesión surten efectos a partir de la cesión y la entrega de las acciones, por acuerdo entre los señores Guillermo Pineda Zuluaga y Francisco Javier Espinosa Cabrera, la cesión de que trata el presente acuerdo se mantendrá bajo total reserva hasta el próximo 15 de Enero de 2020*” (subrayado y negrillas fuera de texto) .
5. La cláusula de confidencialidad antes referida perdió su vigencia a partir del 15 de enero de 2020 y fue después de ello que mi representado en reunión sostenida con MONICA PINEDA HERNANDEZ funcionaria encargada del área de crédito constructor del BANCO DAVIVIENDA le pudo en evidencia el hecho de que EL ya no era accionista de GESTORA URBANA S.A.S., y fue cuando esta funcionaria suspendió a mediados del mes de marzo de 2020 el trámite de la revisión y firma de la carta de aceptación de términos y condiciones del crédito constructor fechada del 02 de marzo de 2020.
6. Mediante correo electrónico del 25 de Junio de 2020 remitida por la señora Monica Pineda Hernandez – funcionaria del BANCO DAVIVIENDA S.A.- a mi representado, a pregunta realizada por éste sobre el estado del crédito constructor y si tanto GESTORA URBANA S.A.S. como FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA habían efectuado nuevas solicitudes de crédito, le contestó “1. El Crédito Constructor otorgado para el desarrollo La Rioja perdió su vigencia dadas las condiciones de aprobación manifestadas en la carta, dicho crédito fue otorgado el 02 de Marzo y contaba con una vigencia de 90 días, la cual expiró el 02 de Junio. 2. A la fecha no hemos recepcionado solicitudes de la firma Gestora Urbana S.A.S. donde se indique que usted (Sr Guillermo Pineda Zuluaga) los acompañará como codeudor o avalista....”
7. Esa situación se presentó a raíz de que en virtud a que el acuerdo de confidencialidad vencía el 15 de Enero de 2020 respecto a la cesión de las acciones, y el crédito constructor solicitado por el aquí demandante en nombre propio como accionista y en nombre y representación de GESTORA URBANA S.A.S., se efectuó incluyendo al señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como



- El primer desembolso está condicionado a:

- Que Gestora Urbana S.A.S y/o Fideicomiso Inmobiliario Completo a Construir, entregue la licencia de construcción aprobada del proyecto, expedida por oficina de Planeación Distrital o por el Curador Urbano correspondiente.
- Que el proyecto La Rioja Etapa 1, presente ventas de 41 casas con promesas de compraventa o encargos fiduciarios firmados.
- Que el proyecto La Rioja Etapa 1, tenga una inversión en obra de \$628.000.000 verificada y contenida en un informe por el perito asignado.
- Instrucción al Fideicomiso para que destine el 100% de los recursos por concepto de subsidios Mi Casa Ya al pago del saldo de la obligación de Crédito Constructor, el excedente final se debe entregar al cliente
- Que se constituya y se presente a favor de Davivienda la hipoteca en primer grado con su correspondiente certificado de tradición y libertad, donde conste que se registró la hipoteca.
- Que el pagare se haya firmado según lo aprobado por Davivienda.
- Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017, la Constructora deberá dar cumplimiento a las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello deberá aportar los siguientes documentos:

1. Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del Profesional que desempeñará la función de Revisor de diseños estructurales, así como el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución 0015 de 2015.
2. Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del Profesional que desempeñará la función de Supervisor técnico, así como el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución 0015 de 2015.
3. Certificación firmada por parte del Revisor de diseños estructurales en la que indique la fecha a partir de la cual asumió dichas funciones, indicando la descripción general del proyecto.
4. Incluir en el informe de visita de obra una nota donde conste que el perito realizó las actas de supervisión técnica, indicando que la edificación se está ejecutando de conformidad a los planos, diseños y especificaciones técnicas y estructurales. Esta constancia se tendrá que realizar para cada una de las visitas de obra realizadas hasta finalizar la estructura y los elementos no estructurales de la edificación.

NIT: 800182281-5 constituida mediante escritura pública número siete, mil novecientos cuarenta (7940) de fecha catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA NIT. 830.053.700-6** según poder especial a él otorgado, el cual se encuentra vigente y no ha sido revocado y manifestó: PRIMERO. PROPIETARIO. Que EL TRADENTE es en la actualidad titular del derecho de dominio y de posesión real y material respecto del Lote de terreno urbano distinguido como: **LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1, SITUADO EN LA CARRERA 4 NÚMERO 22-31 Y 22-43, URBANIZACIÓN LA CEIBA, DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, DEPARTAMENTO DE CALDAS.** Con una extensión de 2.091,5 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: ### Partiendo del punto 1 al punto 2 (Parte Frontal del lote) línea recta con la Carrera 4a (Avenida Uriel Gutiérrez) en 25.00 Metros Lineales, del punto 2 al punto 3 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales, del punto 3 al punto 4 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 8.90 Metros Lineales, del punto 4 al punto 5 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0008-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 5 al punto 6 con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0009-0-00-00-0000 en 13.00 Metros Lineales, del punto 6 al punto 7 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-00011-0-00-00-0000 en 17.20 Metros Lineales, del punto 7 al punto 8 (Parte posterior del lote) con predio 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 85.80 Metros Lineales, del punto 8 al punto 9 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 1.90 Metros Lineales, del punto 9 al punto 10 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0901-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 10 al punto 11 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0002-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 11 al punto 12 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 12 al punto 1, punto de partida, con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales. ### identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-



accionista, hecho que de ninguna manera, y sin estar obligado a ello, fue aceptado por éste, ya que cambiaba de manera unilateral y en forma abusiva, el ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, es por ello que mi cliente procedió a dar aviso a la entidad financiera DAVIVIENDA S.A. sobre que éste no fungía como accionista sino como persona natural, a lo que procedió dicha entidad a suspender el trámite del crédito constructor.

8. Finalmente, mediante comunicación fechada del 31 de Julio de 2020 con alcance de fecha 06 de Agosto de 2020, documentos que se allegan como prueba y que constan en el expediente en el Anexo 20, mi representado además se ofreció para que a través de la empresa GIRO EMPRESARIAL Y CIA S en CA, de la cual es socio gestor, se financiara el proyecto La Rioja, bajo las mismas condiciones que le ofrecía DAVIVIENDA S.A., es decir, con el plazo, intereses y condiciones de crédito; además de la constitución de una fiducia mercantil ante cualquier entidad que estuviera avalada en Colombia. Lo sorpresivo fue la respuesta tajante emitida por el aquí demandante, negándose de manera rotunda a dicha posibilidad. Esto lo pruebo con misiva emitida por Francisco Javier Espinosa Cabrera de fecha 11 de Agosto de 2021 que se allega como prueba documental.

Es por todo lo indicado, que mi cliente **SI CUMPLIO** y además **ESTUVO ALLANADO A CUMPLIR** con el acompañamiento a que hace referencia la cláusula 11 del ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, constituyéndose entonces, el demandante como incumplido en su obligación principal, razón por la cual **NO EXISTE NINGUNA RAZON A QUE SE DECLARE LA RESOLUCION DEL ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES** y así solicito al despacho sea declarado.

EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS) POR PARTE DEL DEMANDANTE

Para efectos de que un extremo contractual pudiese demandar el incumplimiento de su contraparte, conforme a las luces de lo estatuido en el artículo 1609 del Código civil, debe demostrar que cumplió a cabalidad con las obligaciones a su cargo.

“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

Como se indicó con precedencia, el contrato objeto de debate hace relación a una compraventa, en la cual, tanto al cedente como al cesionario la ley le impone cargas a cumplir como obligaciones generadas por el contrato realizado.

En este caso, y para el aquí demandante, la ley en virtud a la cesión de las acciones, le impuso la carga de pagar el precio; precio que se fijó y que no ha sido cancelado por éste, pero que por tal causa, se genera un incumplimiento por parte de la parte activa que exonera a mi representado a cumplir lo que de suyo, la misma ley le impone; no obstante ello, el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA ha cumplido a cabalidad sus cargas y obligaciones, tal y como se mencionó en la excepción anterior.

Para concluir, por el hecho de que el señor demandante no ha cancelado el precio pactado para la cesión de las acciones en favor de mi representado, éste en últimas se encuentra incumplido de su obligación contractual y negocial y así solicito al despacho sea declarado.

Todos los desembolsos del Crédito aprobado están sujetos a:

- Que haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación, tales como tasa, plazo, etc.
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la Tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales, obligaciones adquiridas en el sector financiero, que a juicio de Davivienda afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Que en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, Garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc...) fuentes de pago y garantías.
- Que por parte del solicitante se asuman todos los costos, gastos, tributos, etc... que se generen.
- Que no se presente fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que a juicio de Davivienda pueda afectar o afecte el proyecto, crédito, sus desembolsos y pagos
- Que los deudores, avalistas y/o garantes, sus administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas, tales como, lista Clinton, OFAC o Naciones Unidas.

Que el inmueble objeto del proyecto no tenga vicios en la titulación, anotaciones restrictivas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos y financiación de terrorismo; y

Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad de construcción de Davivienda.



Aa050732816

223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con fichas catastrales matrices números 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000, 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 y 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000. SEGUNDO. Que mediante documento privado de suscrito el 28 de mayo de 2018, el TRADENTE en su calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en calidad de FIDUCIARIA celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable No. 217644, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA, al cual EL FIDEICOMITENTE se obligó a realizar la transferencia del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. =====
TERCERO. OBJETO. Que en cumplimiento del contrato celebrado, a través del presente instrumento EL TRADENTE transfiere a título de fiducia mercantil a favor de la FIDUCIARIA como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA, el derecho pleno de dominio y la posesión real y material del que es titular sobre el siguiente inmueble: **LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1, SITUADO EN LA CARRERA 4 NÚMERO 22-31 Y 22-43, URBANIZACIÓN LA CEIBA, DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, DEPARTAMENTO DE CALDAS.** Con una extensión de 2.091.5 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: ### Partiendo del punto 1 al punto 2 (Parte Frontal del lote) línea recta con la Carrera 4a (Avenida Uriel Gutiérrez) en 25.00 Metros Lineales, del punto 2 al punto 3 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales, del punto 3 al punto 4 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 8.90 Metros Lineales, del punto 4 al punto 5 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0008-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 5 al punto 6 con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0009-0-00-00-0000 en 13.00 Metros Lineales, del punto 6 al punto 7 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-00011-0-00-00-0000 en 17.20 Metros Lineales, del punto 7 al punto 8 (Parte posterior del lote) con predio 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 85.80 Metros Lineales, del punto 8 al punto 9 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000.



Aa050732816

106410309JA/9/14
27/10/2017



Sin embargo, y en gracia de discusión, si lo debatido recae sobre el acompañamiento o apalancamiento de los créditos solicitados por GESTORA URBANA S.A.S. y el compromiso de mi cliente para avalarlos, también habrá de decirse, como se probará, que fue no sólo FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA como la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., fueron quienes incumplieron y abusaron de la buena fe y disposición de mi representado.

Conforme a la excepción anterior, en donde se acreditó y probó que mi cliente no sólo cumplió sino además que se allanó a cumplir con el compromiso de acompañamiento para avalar los prestamos, situación adversa se puede apreciar respecto al demandante, pues con las siguientes acciones incumplió de manera flagrante y grosera con los compromisos contenidos en la cláusula 11 del contrato objeto de debate:

1. El Proyecto La Rioja se pretendía llevar a cabo sobre un bien inmueble ubicado en el Municipio de Villamaría Caldas, identificado con la matrícula inmobiliaria número 100-77501, el cual, tenía ya aprobada la licencia de construcción para dicho proyecto.
2. Como consta en certificado de tradición al folio 100-77501 del 7 de Octubre de 2020 que se allega como prueba documental, el bien inmueble reseñado hasta el día 4 de Marzo de 2020 estaba bajo el dominio exclusivo de GESTORA URBANA S.A.S., pero a partir de esa data, de manera extraña, oculta, dolosa y a sabiendas de que se encontraba inmersa en la constitución del crédito constructor y demás créditos para capital de trabajo y libre inversión para el proyecto La Rioja, fue transferido a favor de la sociedad PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., mediante escritura 1395 del 4 de Marzo de 2020 de la Notaría Segunda de Manizales, la cual, además de ser insólito, fue registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, un día después de su suscripción, esto es, el 5 de Marzo de 2020.
3. Dicha transferencia, efectuada no sólo a espaldas de mi representado sino además de los bancos DAVIVIENDA S.A. y BBVA S.A. con quienes se estaba tramitando el crédito constructor, sin contar a la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., con quien estaba proyectado constituir la fiducia mercantil inmobiliaria completa, mediante la transferencia de dicho bien al patrimonio autónomo.
4. El incumplimiento de parte no sólo del aquí demandante, sino éste obrando en representación de GESTORA URBANA S.A.S., radica en el sencillo hecho de que las entidades financieras en especial DAVIVIENDA S.A., tenían una solicitud elevada por GESTORA URBANA S.A.S como constructora del proyecto y solicitante del crédito constructor, quien **tenía al fin de cuentas que constituir el gravamen hipotecario que garantizaba el crédito constructo**, sin que hubiese presentado ninguna documentación actualizada referente a PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., o por lo menos se le hubiera consultado a mi cliente.
5. Sin embargo, mi cliente no acepta ni está obligado a constituirse en avalista o codeudor solidario de la sociedad PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S. que era completamente ajena al contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, del cual no existe ninguna modificación o adición mediante otrosi o adendo suscrito por mi cliente.

Para concluir, el aquí demandante incumplió sus obligaciones contenidas en el numeral 11 del “ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES” por cuanto

- a. No presentó solicitud de crédito al BANCO DAVIVIENDA en el que estableciera que mi representado obrara como persona natural y no como accionista.
- b. Porque de manera unilateral, oculta, engañosa, procedió a transferir el bien inmueble afecto al proyecto a una sociedad ajena al acuerdo de cesión de



DAVIVIENDA

- La vigencia de la presente carta de aprobación tendrá un plazo de 90 días calendario contados a partir de la fecha. En caso de vencimiento del citado plazo sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados, Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado.

En caso de necesitar información adicional o asesoría personalizada, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Manizales teléfono 3300000 extensión 45700. Queremos agradecer la confianza depositada en nuestra organización, la cual está trabajando por el bienestar de su empresa.

[Recuerde Que Aquí Lo Tiene Todo]

Cordialmente,


MARCELA VÁSQUEZ JARAMILLO
Jefe de Zona Caldas


RICARDO PEREZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor



0000 en 1.90 Metros Lineales, del punto 9 al punto 10 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0901-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 10 al punto 11 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0002-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 11 al punto 12 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 12 al punto 1, punto de partida, con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales. ### identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con fichas catastrales matrices números 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000, 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 y 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000. **EL TRADENTE MANIFIESTA BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE ESTE INMUEBLE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la determinación del inmueble por su área y linderos, el presente negocio se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La transferencia que por este instrumento se efectúa comprende todas las edificaciones, mejoras, servidumbres e instalaciones existentes en el inmueble.

PARÁGRAFO TERCERO. Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales proceder a registrar en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, la transferencia del derecho real de dominio del inmueble que se efectúa mediante la presente escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil a favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA**,

identificado con NIT 830.053.790-6. **CUARTO. TRADICIÓN.** El anterior inmueble fue adquirido en mayor extensión por EL TRADENTE así: El inmueble con folio 100-24295 fue adquirido por la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, por compra realizada al señor **ELKIN HENAO JARAMILLO**, mediante la escritura pública número 428 del 14 de junio de 2016, otorgada en la Notaría Segunda de Chinchiná, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales al folio de matrícula inmobiliaria número 100-24295. El inmueble identificado con el folio 100-161722 fue adquirido por la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, por compra realizada al señor **CARLOS EDUARDO**



- acciones, en donde mi cliente no estaba obligado a avalarla o acompañarla financiera o crediticiamente.
- c. No aceptó la propuesta efectuada por mi representado para financiar el proyecto a través de la sociedad GIRO EMPRESARIA y CIA S en CA. Con la cual se podía válidamente adelantar el proyecto La Rioja.
 - d. A pesar de estar debidamente aprobado el crédito constructor con el BBVA, el demandante en representación de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. lo dejó vencer.

Por todo lo anterior, es que el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA fue el único que incumplió con sus obligaciones, o lo más grave, impidió de manera flagrante que mi cliente pudiera o pudiese cumplir las suyas respecto al acompañamiento como avalista para el pago de las acciones y así solicito al despacho sea declarado, y en estado de cosas, mi cliente no está en mora de cumplir lo pactado hasta tanto no se cumpla por parte del demandante en éste proceso.

EXCEPCION DE IMPOSIBILIDAD DEL DEMANDADO EN CUMPLIR LA CLAUSULA 11 DEL CONTRATO ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, EN VIRTUD A LA TRANSFERENCIA REALIZADA POR LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S. DEL INMUEBLE AFECTO AL PROYECTO LA RIOJA A UN TERCERO.

Se argumenta la presente excepción en el hecho de que la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. transfirió el 4 de Marzo de 2020 a favor de la sociedad PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 100-77501, sobre el cual habría de desarrollarse el proyecto de construcción denominado LA RIOJA etapas I y II, hasta el punto que a la fecha de hoy, todavía se encuentra dicho bien inmueble a favor de la citada sociedad; sociedad que es ajena no solo al contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES debido a que no fue suscrito por esta, sino además que mi representado jamás se obligó a efectuar acompañamiento para financiación derivada de la citada persona jurídica.

Es tanto así, que tampoco se podría válidamente constituir un crédito constructor cuando la solicitud fue efectuada por parte de GESTORA URBANA S.A.S., el demandante y el aquí demandado, y del cual brilla por su ausencia la aceptación por parte de la citada sociedad PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S. para gravar el inmueble con la hipoteca que se requiere para este tipo de créditos y la cual tampoco ha demostrado la capacidad de endeudamiento o capacidad financiera para adelantar no solo el proyecto de construcción, sino además para responder, como obligada directa, por el pago del crédito constructor.

Es de anotar, que las citaciones y reuniones sostenidas por mi representado con el BANCO DAVIVIENDA para la socialización de la carta de aceptación de términos y condiciones del crédito constructor, se efectuaron cuando ya el bien inmueble había sido transferido a la sociedad reseñada sin que tanto la entidad financiera DAVIVIENDA S.A. como mi cliente, se hubieran enterado de la transferencia que del inmueble se había efectuado por parte de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. y de su único accionista FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.

EXCEPCION DE IMPROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RESOLUCION DEL CONTRATO ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES EN VIRTUD DE LA FALTA DE PAGO POR PARTE DEL DEMANDANTE.

Se argumenta la presente excepción en el hecho de que al leerse de manera juiciosa el libelo introductorio y las pretensiones de la demanda, se puede concluir que la



DAVIVIENDA

Bogotá D.C., Marzo 02 de 2020

Doctor
FRANCISCO J ESPINOSA CABRERA
Gerente
Gestora Urbana S.A.S y/o Fideicomiso Inmobiliario Completo a Construir
ENTREGA PERSONALIZADA
Manizales

Estimado Doctor Espinosa,

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que al Banco Davivienda teniendo en cuenta que esa sociedad tiene programada la comercialización del proyecto La Rioja Etapa 1, en el rango Vis, aprobó un crédito para tal fin con las siguientes características:

Nombre solicitante:	Gestora Urbana S.A.S y/o Fideicomiso Inmobiliario Completo a Construir
Valor aprobado:	\$400.000.000
Ubicación del proyecto:	Calle 12 No. 6-39 - Villa María, Caldas, Barrio La Miranda
Nombre del proyecto:	La Rioja Etapa 1
Plazo:	21 meses
Garantía:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.120 mts ² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito
Pagare:	Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Representante legal de Gestora Urbana S.A.S y/o Fideicomiso Inmobiliario Completo a Construir y firma personal de Francisco Javier Espinosa Cabrera y Guillermo Pineda Zuluaga

-Todos los desembolsos están sujetos a:

- Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017, la Constructora deberá dar cumplimiento a las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello deberá aportar las siguientes certificaciones:

1. Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del Profesional que desempeñará la función de Revisor de diseños estructurales, así como el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución 0015 de 2015.

ACEPTO CONDICION

Anexo: Aprobación Crédito Comercialización



República de Colombia



Aa050732817

SALAZAR VARGAS, mediante la escritura pública número 429 del 14 de junio de 2016, otorgada en la Notaría Segunda de Chinchiná, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales al folio de matrícula inmobiliaria número 100-161722. Y el inmueble identificado con el folio 100-23321 fue adquirido por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S, por compra realizada a los señores ALONSO DE JESÚS VARGAS GUTIÉRREZ y JULIANA VARGAS RAMÍREZ, mediante la escritura pública número 426 del 14 de junio de 2016, aclarada mediante escritura pública número 485 del 29 de junio de 2016 ambas otorgadas en la Notaría Segunda de Chinchiná, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales al folio de matrícula inmobiliaria número 100-23321, posteriormente dichos folios fueron englobados mediante la escritura pública número 222 del 13 de marzo de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Circuito de Chinchiná, dando como resultado el inmueble objeto del presente contrato identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **QUINTO.** Que el **FIDEICOMITENTE** ha hecho entrega real y material del inmueble a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA** identificado con NIT: **830.053.700-6**, quien los declara recibidos en la fecha de este instrumento y dará cumplimiento a las instrucciones contenidas en el contrato de fiducia. **SEXTO. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE** declara que el inmueble objeto del presente contrato es de su exclusiva propiedad, que a la fecha del presente contrato se encuentra libre de gravámenes sin que pese sobre él y a favor de cualquier persona, ni embargos, ni condiciones resolutorias, ni posesión, ni tenencia, ni mejoras de cualquier clase, ni patrimonio de familia, ni censos, ni anticresis, ni arrendamientos por escritura pública, ni uso, ni habitación, ni usufructo, ni herencia, ni hipotecas, ni ningún otro gravamen o limitación del dominio, ni de posesión, ni de la tenencia, salvo los que se describen en la presente cláusula, sin que existan litigios, pleitos, querellas o quejas respecto del inmueble sin que los títulos antecedentes de su pleno dominio adolezcan de vicio alguno, ni de causales de nulidad relativa, ni absoluta etc. y manifiesta que saldrá junto con el **FIDEICOMITENTE TRADENTE** al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la **FIDUCIARIA** y a terceros. **PARAGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE TRADENTE** igualmente

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

27/10/2017 10:54:24 AM



parte activa solicita la resolución del contrato en general bajo el fundamento del incumplimiento contenido en el numeral 11 del mismo que establece la condición para el pago de las acciones a favor de mi cliente a un acompañamiento por parte de éste como avalista o deudor solidario en los créditos constructor, capital de trabajo y libre inversión a adquirirse por parte de GESTORA URBANA S.A.S. en el desarrollo de los proyectos La Ceiba y la Rioja Etapa I y II.

Sin embargo, es extraña e imposible de declarar dicha pretensión –resolución del contrato-, cuando es a mi representado precisamente a quien se le debe por parte del demandante el pago de las acciones.

A lo sumo lo que podría suceder, en el evento de que mi cliente incumpla lo estipulado en el numeral 11 del contrato, cosa que no ha sucedido, es que no le sea cancelado el valor del precio de las acciones, es decir, que el aquí demandante no le pague a mi cliente los \$2.200.000.000 que valían las 615 acciones cedidas.

EXCEPCION DE VERDADERA INTENCION DE LOS CONTRATANTES CONTENIDA EN EL ARTICULO 1618 DEL CODIGO CIVIL

Con el fin de ilustrar al despacho sobre el origen del contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, es menester traer a colación lo que las partes demandante y demandado plasmaron en sus considerandos:

*“1. **Decisión de Retiro:** El Accionista Guillermo Pineda Zuluaga manifiesta su interés de retirarse de la compañía, cediendo el paquete accionario del que es titular a la fecha, retiro que obedece a: 1) Su no comprensión sobre el desarrollo de las diferentes actividades que corresponden al giro de los negocios de la empresa y 2) Su pesimismo a cerca del cumplimiento de la utilidad proyectada de cada proyecto y de la empresa en general”(subrayado y negrillas fuera de texto)*

Mi representado hizo parte de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., en su calidad de accionista desde el mes de 10 Diciembre de 2014 y durante ese tiempo hasta el 19 de enero de 2019, la acompañó financiando, avalando e invirtiendo capital, para el desarrollo de proyectos como San Ambrosio, Alta Vista, La Ceiba e Hipona, sin embargo de ellos no se obtuvo utilidad alguna, pues sólo recuperó, con gran esfuerzo, el pago de los créditos otorgados, sin que la inversión como accionista fuera recompensada.

Para tal efecto, me permito transcribir lo que nuestro Código de Comercio establece, a propósito del contrato de sociedad:

“ARTÍCULO 98. <CONTRATO DE SOCIEDAD - CONCEPTO - PERSONA JURÍDICA DISTINTA>. Por el contrato de sociedad dos o más personas se obligan a hacer un aporte en dinero, en trabajo o en otros bienes apreciables en dinero, con el fin de repartirse entre sí las utilidades obtenidas en la empresa o actividad social. La sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados.” (subrayado fuera de texto)

Ahora bien, conocida la intención de mi cliente en el hecho de desligarse de la sociedad que jamás le produjo o contrajo utilidades durante 5 años, lo lógico era que su obligación cesara desde el mismo momento de contraer la cesión de sus acciones.

No obstante ello, mi cliente, persiguiendo el lucro esperado durante el tiempo que acompañó a la sociedad, trató de asegurar el pago del precio fijado para sus acciones, esto es, la suma de \$2.200.000.000 con el **compromiso** de avalar o acompañar con la financiación de la construcción del Proyecto La Rioja, pues el proyecto La Ceiba, ya estaba culminándose y a punto de liquidar la fiducia mercantil;

2. Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del Profesional que desempeñará la función de Supervisor técnico, así como el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución 0015 de 2015.
3. Certificación firmada por parte del Revisor de diseños estructurales en la que señale la fecha a partir de la cual asumió dichas funciones, indicando la descripción general del proyecto.

- Que haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación, tales como tasa, plazo, etc.
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la Tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales, obligaciones adquiridas en el sector financiero, que a juicio de Davivienda afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Que en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, Garantía hipotecaria, contratos fiducianos, etc...) fuentes de pago y garantías.
- Que por parte del solicitante se asumen todos los costos, gastos, tributos, etc... que se generen.
- Que no se presente fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que a juicio de Davivienda pueda afectar o afecte el proyecto, crédito, sus desembolsos y pagos.
- Que los deudores, avalistas y/o garantes, sus administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas, tales como, lista Clinton, OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble objeto del proyecto no tenga vicios en la titulación, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos y financiación de terrorismo; y
- Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad inmobiliaria e satisfacción de Davivienda.

manifiesta que hace entrega del inmueble objeto de la presente transferencia a favor de la **FIDUCIARIA** a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, impuestos, tasas, y contribuciones, incluso lo relacionado con el impuesto predial y complementarios, los cuales han sido pagados en su integridad por **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Es entendido y así lo

acepta **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE** que siendo la presente transferencia a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, que serán de su cargo el pago de cualquier suma que se cause o se liquide a partir de la fecha de la presente transferencia por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase sean de carácter nacional, departamental o municipal, por lo anterior **EL FIDEICOMITENTE** no sólo se obliga a realizar los pagos correspondientes a los rubros antes indicados, sino que también se obliga a acreditarlos ante **LA FIDUCIARIA**. **SEPTIMO** Manifiestan las partes que es su intención que la presente transferencia quede libre de condición resolutoria alguna.

OCTAVA.- El bien que recibe y se adiciona al patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA** identificado con NIT **830.053.700-6**, estará separado de los de la **FIDUCIARIA** y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. En consecuencia, el inmueble quedará sujeto al régimen previsto en los Artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio y en las demás normas que resulten concordantes o complementarias. **NOVENA.-**

GASTOS: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la presente escritura pública así como los gastos de beneficencia, tesorería y registro estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE TRADENTE**. **DECIMO VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO, ANOTACIÓN Y REGISTRO - BENEFICENCIA.** En la medida en que la transferencia del inmueble se hace a un **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el valor del presente contrato lo constituye el valor de la remuneración fiduciaria, que para dichos efectos se ha establecido en la suma **DE DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$294.268.000.00) MONEDA CORRIENTE**. **ACEPTACIÓN:** Presentes los comparecientes de las

condiciones civiles y personales antes citadas, manifiestan que aceptan la presente escritura, el encargo en ella contenido y las obligaciones que este conlleva por estar en un todo de acuerdo con la misma.

PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE



aunado al hecho de que ya hacía parte como codeudor del crédito constructor y otros más desembolsados para capital de trabajo y libre inversión, como se ha indicado en líneas precedentes.

En ejercicio no sólo de la buena fe contractual, sino además de la confianza, un poco quebrantada ya, que tenía en el actuar del demandante, accedió a avalar o con el acompañamiento con 2 los proyectos, pues representaba la única forma de tratar de recuperar el valor de los \$2.200.000.000 que consideraba no sólo el valor de las acciones sino además las utilidades generadas por todo el tiempo en el que figuró como accionista.

Dado lo anterior, no puede a través del presente proceso, ni con el contenido de la cláusula 11 del contrato leonino y abusivo de cesión de acciones, pretender el aquí demandante revertir la intención, la voluntad, el querer de mi cliente al desligarse de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. volviendo las acciones bajo su dominio, pues al literal de lo querido dentro del contrato referido, la intención de mi representado no es que las acciones se retornen a su patrimonio.

No sólo la voluntad o intención por parte de mi representado al desligarse de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., sino además de parte del también accionista FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, pues éste aceptó la cesión de manera **IRREVOCABLE** tal y como quedó consignado en la nota de cesión que fuera objeto del registro en el libro de accionistas de la sociedad.

Como se indicará en excepción más adelante, el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con su actuar negligente, doloso, engañoso y sin escrúpulos, dejó a la sociedad en una situación económica tan reprochable, que la sometió a reorganización al igual que con intención defraudatorio, se sometió el mismo a un proceso de reorganización, y lo que pretende a través de éste trámite es desconocer la voluntad de ambas partes sobre el retiro de la sociedad por parte de mi cliente y pretender que su incumplimiento en el pago de las acciones, contradiga dicho querer de las partes.

En conclusión, la solicitud de resolución del contrato de cesión de acciones no puede declararse por parte de su Señoría, debido a que el aquí demandante no sólo incumplió con sus obligaciones contractuales, además de actuar de manera fraudulenta en perjuicio de mi cliente, sino además que la intención de ambas partes era precisamente la cesión de las acciones de parte de GUILLERMO PINEDA ZULUAGA hacia FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, y así solicito sea declarada por parte del despacho.

EXCEPCION DENOMINADA EL ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES CONTIENE CLAUSULAS ABUSIVAS Y EJERCICIO DE LA POSICION DOMINANTE EN CONTRA DEL SEÑOR GUILLERMO PINEDA ZULUAGA EN UN CLARO APROVECHAMIENTO ILICITO DE UN ESTADO DE INDEFENSION.

En el contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, se estipuló en su numeral 11, que el señor Guillermo Pineda Zuluaga se comprometía a suscribir a título de avalista o codeudor de Gestora Urbana S.A.S. toda la documentación ante las entidades financieras o bancarias con el fin de llevar a cabo la construcción de los proyectos la Ceiba y La Rioja etapa I y II.

Además se establece que *“Este compromiso representa una condición a cargo del señor Guillermo Pineda Zuluaga para el pago el pago(sic) del valor pactado por la Cesión de las acciones de que trata el presente contrato”*



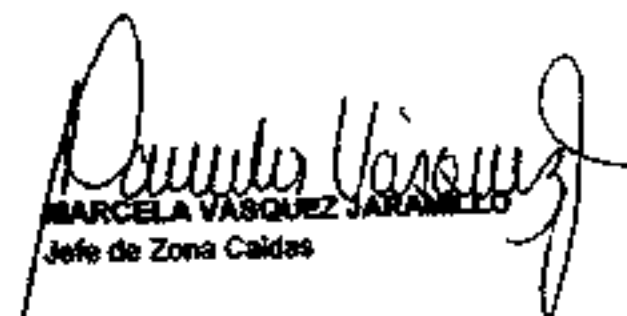
DAVIVIENDA

La vigencia de la presente carta de aprobación tendrá un plazo de 90 días calendario contados a partir de la fecha. En caso de vencimiento del otorgado plazo sin que se cumplan todos términos, condiciones y requisitos anotados, el crédito se dará por no utilizado. Esperamos seguir teniendo una alianza muy constructiva con usted y todos sus proyectos.

En caso de necesitar información adicional o asesoría personalizada, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Manizales teléfono 3300000 extensión 46700. Queremos agradecer la confianza depositada en nuestra organización, la cual está trabajando por el bienestar de su empresa.

¡Recuerde Que Aquí Lo Tiene Todo!

Cordialmente,


MARCELA VÁSQUEZ JARAMILLO
Jefe de Zona Caldas


RICARDO PEREZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor



1970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (2) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.

MINUTA DE ESCRITURA DE HIPOTECA PARA CONSTRUCTORES -CREDITO DE COMERCIALIZACION.

Compareció el Doctor **ALEJANDRO ROLDÁN PATIÑO**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número **75.078.951** de Manizales actuando como apoderado especial de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** NIT: **800182281-5** constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7940) de fecha catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá que se adjunta para su protocolización en copias con el presente instrumento sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA** según poder especial a él otorgado debidamente autenticado, que se encuentra vigente, y el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 339.738, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación de la sociedad que en Manizales gira hoy bajo la razón social de **GESTORA URBANA S.A.S.**, Nit. 900.800.886-6, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de Accionistas el 10 de Diciembre de 2014, Inscrita el 16 de diciembre de 2014 bajo el número 00068528 del libro IX, tal como se acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, documento que se protocoliza con la presente escritura pública, quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL HIPOTECANTE** declaró: **PRIMERO. CONSTITUCION DE HIPOTECA.** Que constituyen **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor



Es decir, que para que el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA pudiera recuperar o le pagaran el precio de sus acciones, tenía que endeudarse mediante la figura del codeudor o avalista, para adelantar proyectos de los cuales, ni había recibido utilidad alguna, ni tenía la confianza de que representaran alguna utilidad.

Tal y como se ha expresado a lo largo de la presente contestación, y la situación misma de la desconfianza que representaba para con el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA respecto a los manejos que de la sociedad y el patrimonio de la misma hacía el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA respecto a GESTORA URBANA S.A.S., mi cliente se encontró en una franca situación de indefensión que le hizo aceptar las condiciones propias de la redacción de la cláusula en mención, al tanto que no contó con la asesoría suficiente ni el acompañamiento necesario a fin de poder soslayar su intención de retirarse de una empresa que no le producía sino gastos y pérdidas. Y su habilidad incluía la prohibición efectuada por el demandante para que el demandado acudiera con persona que le asesorara jurídicamente.

Respecto a esta situación, nuestra legislación comercial, ha estipulado que:

“ARTÍCULO 830. <ABUSO DEL DERECHO-INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS>. El que abuse de sus derechos estará obligado a indemnizar los perjuicios que cause.”

A este tipo de cláusulas tanto la doctrina como nuestra Jurisprudencia Nacional, las ha llamado cláusulas abusivas, y las ha definido así:

*Por eso la Sala ya ha puesto de presente, con innegable soporte en las normas constitucionales reseñadas y al mismo tiempo en el artículo 830 del Código de Comercio, que en la formación de un contrato y, específicamente, **en la determinación de “las cláusulas llamadas a regular la relación así creada, pueden darse conductas abusivas”, ejemplo prototípico de las cuales “lo suministra el ejercicio del llamado ‘poder de negociación’ por parte de quien, encontrándose de hecho o por derecho en una posición dominante en el tráfico de capitales, bienes y servicios, no solamente ha señalado desde un principio las condiciones en que se celebra determinado contrato, sino que en la fase de ejecución o cumplimiento de este último le compete el control de dichas condiciones, configurándose en este ámbito un supuesto claro de abuso cuando, atendidas las circunstancias particulares que rodean el caso, una posición de dominio de tal naturaleza resulta siendo aprovechada, por acción o por omisión, con detrimento del equilibrio económico de la contratación”** (CCXXXI, pág., 746).” Corte Suprema de Justicia Sentencia del 2 de Febrero de 2001 expediente 5670. (subrayado y negrillas fuera de texto).*

Continúa nuestra corte determinando las características propias de una cláusula abusiva, así:

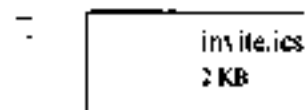
“(...) son ‘características arquetípicas de las cláusulas abusivas –primordialmente-: a) que su negociación no haya sido individual; b) que lesionen los requerimientos emergentes de la buena fe comercial -vale decir, que se quebrante este postulado rector desde una perspectiva objetiva: buena fe, probidad o lealtad-, y c) que genere un desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes’. (CSJ SC de 13 dic. 2002, rad. n° 6462).”

Es claro que la cláusula No. 11 del ACUERDO PRIVADO DE CESIÓN DE ACCIONES, reúne todas las connotaciones de una cláusula abusiva, tal y como lo ha mencionado nuestra Corte Suprema de Justicia, atendiendo a las circunstancias particulares del presente caso:

1. Mi cliente ostentaba la calidad de accionista desde el mes de Diciembre de 2014 hasta el mes de Enero de 2019

Fwd: Invitation: Reunión La Rioja**Seguimiento**

- ! Este evento ocurrió el Hace 1 año (Jue 12/03/2020, 'de' 2:00 PM a 3:00 PM)
- ! mopineda@davivienda.com le ha invitado
- 1 asistentes no han respondido

Mensajes Detalles de la reunión

- ! Buenos días, Guillermo.

mañana tenemos reunión con monica pineda del banco Davivienda a las 9 de la mañana; para firmar la aceptación de las condiciones del crédito constructor para financiar la construcción de la etapa 1 del proyecto La Rioja.

Mañana solo se firmará la aceptación de las condiciones del crédito, luego cuando se aporte el lote al encargo fiduciario y se haga hipoteca a favor del Banco Davivienda se firmarán los pagarés del crédito constructor y empezarán los desembolsos según avances del proyecto. Igual a como se ha manejado en el proyecto La Ceiba.

También le informo que la firma de la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor, se necesita para que la Fiduciaria apruebe la constitución del fideicomiso y se pueda escriturar el lote a favor del fideicomiso.

Quedo atento.

del BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860.034-313-7, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, quien en adelante se denominará "DAVIVIENDA", sobre el inmueble que se determina en el punto Décimo de este contrato el cual se hipoteca como cuerpo cierto. **SEGUNDO. TRADICION.** El(los) inmueble(es) objeto de esta hipoteca con Folio de Matricula Inmobiliaria Número 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, fue adquirido por EL HIPOTECANTE por transferencia de dominio a título de Fiducia Mercantil que le hizo la sociedad GESTORA URBANA S.A. conforme consta en la primera parte de esta escritura. Las mejoras y anexidades presentes y futuras que sobre ellos se levantan o llegaren a construirse, son a expensas del HIPOTECANTE.

TERCERO. Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida por el presente instrumento público es de naturaleza abierta y sin límite de cuantía, garantiza(n) el cumplimiento de todas las obligaciones que tenga(n) en la actualidad o adquiera(n) en el futuro EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a favor de DAVIVIENDA cualquiera sea su causa o naturaleza y que consten en pagarés u otro(s) título(s) valor(es), o en cualquier documento público o privado, o provengan de sobregiros, descubiertos y, en general, toda suma de dinero a su cargo obtenidas en virtud de contratos u otros documentos, ya sea porque obre exclusivamente en su propio nombre, o con otra u otras personas naturales o jurídicas, conjunta o separadamente, o por cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporados en documentos de carácter civil o comercial otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados o suscritos por EL(LOS) HIPOTECANTE(S), a favor de DAVIVIENDA, individual o conjunta y solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas.

PARAGRAFO PRIMERO. Queda entendido que la presente hipoteca no se modifica ni extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos o estos en si mismos.

PARAGRAFO SEGUNDO. Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S), sobre el lote que por este instrumento se hipoteca desarrollare un proyecto inmobiliario financiado por DAVIVIENDA, queda acordado que en este evento responderá(n) solidariamente por cada uno de los créditos que conceda DAVIVIENDA a los compradores de los inmuebles construidos o que se construyan sobre el(los) predio objeto de este gravamen. En consecuencia, esta hipoteca garantiza, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias. Esta solidaridad solamente cesará, respecto de cada uno de los créditos mencionados, en



2. Al celebrar el contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, mi cliente dejó por sentado en él, que la intención de ceder sus acciones la representaba la desconfianza en las utilidades proyectadas para los diferentes proyectos de construcción y la sociedad en general, es decir, que la empresa no cumplía con sus fines, los cuales eran percibir utilidades.
3. Mi cliente a lo largo de su estancia como accionista de la sociedad, se obligó para con entidades financieras u otorgaba créditos a través de sus empresas para sacar adelante los proyectos de construcción de los cuales, repito e itero, nunca recibió utilidades.

Sin embargo, al suscribirse la citada cláusula, la misma: (i) fue propuesta, escrita, aducida y redactada por parte del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA; (ii) se violó la buena fe contractual, pues engañó a mi cliente tras el velo irrisorio de las utilidades que arrojarían los proyectos, cuando en la actualidad el citado señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA sometió su empresa a una reorganización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades, transfirió el bien inmueble afecto al proyecto La Rioja a una sociedad ajena y distinta a GESTORA URBANA S.A.S., y cesó los pagos de los créditos en los cuales mi cliente fungió como codeudor a fin de que fuera éste quien los cancelara, es decir, actuó de manera contraria a la buena fe contractual y de la que debería esperarse tras la redacción de la cláusula 11 del acuerdo privado de cesión de acciones, buscando el perjuicio en cabeza de mi representado, (iii) con la vinculación obligacional contenida en la cláusula 11 del acuerdo privado de cesión de acciones, causó graves afectaciones patrimoniales a mi representado, pues es claro que de una parte jamás podrá recuperar el valor de las acciones cedidas, como tampoco el valor de dinero cancelado a las diferentes entidades financieras con las cuales se constituyeron créditos con destino a los proyectos La Ceiba y la Rioja, tal y como se ha acreditado en las anteriores excepciones y (iv) con la misma vinculación que éste hiciera como persona natural a un proceso de reorganización, propende a que sólo sea mi representado el que se asuma la totalidad de las obligaciones de las cuales funge hoy como avalista, o que asumiera las que pretendía constituir infructuosamente.

No se puede dejar de lado, el hecho de que el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, deudor de mi representado en el precio de las acciones, se convirtió en único accionista de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. y además fungió y sigue fungiendo como representante legal de la misma, por lo que todos los actos de disposición frente a los bienes de la sociedad y patrimonio de la misma, se encuentran en su absoluto poder, sin que pudiera siquiera mi cliente, ejercer actos de control o evitar las acciones defraudatorias que efectuó el aquí demandante y que perjudican directamente los intereses patrimoniales de mi cliente, quien desde la fecha de suscripción del ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, e incluso antes, se encontraba en indefensión respecto al desarrollo y manejo de la empresa, por lo que no podía más que aceptar los ofrecimientos efectuados por el demandante para tratar de recuperar su dinero.

Siendo así, la cláusula 11 del ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, debe declararse **INEFICAZ** por ser completamente abusiva al haberse redactado por parte del demandante en un flagrante acto de aprovechamiento ilícito de su posición dominante y privilegiada.

EXCEPCION DE INEXISTENCIA DEL PLAZO DETERMINADO EN LA CLAUSULA 11 DEL CONTRATO “ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES”

Como se puede establecer a través de la simple lectura del contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, en especial en el numeral 11, en ninguno de sus apartes existe plazo alguno para que mi representado GUILLERMO PINEDA

Manizales, junio 5 de 2020

**Señor
Guillermo Pineda Zuluaga
Carrera 25 No 69 – 81
Tel: 320 673 9345
Apartamento 701
Edificio Barceló
Manizales.**

Referencia Crédito Constructor Proyecto La Rioja Etapa I.

Asunto Solicitud de Acompañamiento.

Respetado Guillermo:

Como usted sabe, el plazo para la aceptación de la aprobación del Crédito de Comercialización y Crédito Constructor del proyecto La Rioja I, expedida por el Banco Davivienda S.A. el día 2 de marzo de 2020, expiró como consecuencia de su inacción e incumplimiento de las obligaciones contractualmente adquiridas, toda vez que Usted dentro del plazo y los medios puestos a su alcance por el Banco Davivienda S.A. y el suscrito, no efectuó ningún tipo de manifestación ante la citada entidad tendiente a materializar su aceptación para la formalización del citado crédito constructor.

No obstante lo anterior y su reciente incumplimiento al no suscribir como avalista o codeudor de Gestora Urbana S.A.S. las cartas de solicitud para revisión y aprobación crédito constructor y capital de trabajo proyecto La Rioja Etapa I, para los Banco BBVA y Bancolombia, le solicitamos:

Se sirva suscribir como avalista o codeudor de gestora Urbana S.A.S., *"carta de solicitud para estudio revisión y aprobación crédito constructor"* que estaremos radicando ante el Banco Davivienda S.A. el próximo viernes 12 de junio de 2020. En esta carta de solicitud anunciaremos que usted acompañará a Gestora Urbana S.A.S., como avalista y/o codeudor de este producto y como persona natural, sin vínculo accionario o de otro tipo con Gestora Urbana S.A.





el momento en que se presente a DAVIVIENDA la escritura de hipoteca registrada en primer grado con la cual se garantice específicamente la obligación que a favor de DAVIVIENDA ha contraído el respectivo comprador. CUARTO. Las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, que estuvieren denominadas en Unidades de Valor Real (UVR), quedarán sujetas a las normas que rigen este sistema, especialmente a lo dispuesto en la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999 y demás normas que la complementen, modifiquen o reformen. Por lo tanto, en estos eventos, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) desde ahora acepta(n) como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca DAVIVIENDA en materia de capital sobre el valor de dicha obligación en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR) y acepta(n) además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana, el día que se quiera o sea necesario hacerlo, se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) que establezca la autoridad competente. QUINTO. Que mientras subsistan obligaciones a su cargo EL(LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga(n) a mantener a favor de DAVIVIENDA, seguros de vida, incendio y terremoto sobre el(los) inmueble(s) que hipoteca(n) por una cantidad equivalente al valor destructible del (los) mismo(s) de acuerdo con su valor comercial. En el evento en que DAVIVIENDA actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros por cuenta DEL(LOS) HIPOTECANTE(S), queda autorizada para cargarle a estos el valor de las dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En caso de mora DEL (LOS) HIPOTECANTE(S), DAVIVIENDA sobre las primas pagadas cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. SEXTO. Declara(n), además, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) que: a) La presente hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el(los) inmueble(s) con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes, b) El(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo garantiza(n) libre de todo gravamen, limitación del dominio o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad, c) Será(n) de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los de su cancelación, las costas de cobro por cualquier obligación que con éste instrumento se garantice si





ZULUAGA efectuara el acompañamiento financiero o bancario para con la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.

No obstante ello, el cumplimiento de la obligación de acompañamiento dependía exclusivamente de las actividades que desplegara el aquí demandante FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en su condición de representante legal de GESTORA URBANA S.A.S., pues era éste el obligado a realizar las gestiones tendientes a la solicitud de créditos, aportando a las entidades financieras no sólo la información adecuada y legal, sino además la documentación que permitiera la financiación.

Se ha probado en el presente proceso que GESTORA URBANA S.A.S. a través de su representante legal, no obstante haber tenido aprobado un crédito en el BBVA con la vinculación como codeudor por parte de mi representado, abandonó dicho crédito para enfilarse a una nueva solicitud ante el BANCO DAVIVIENDA, mismo que por errores en la solicitud y aporte de información y documentación imputables al aquí demandante FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, fue suspendido por dicha entidad, al enterarse de que mi representado ya no era accionista en la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., además del hecho de que jamás informó a esa entidad financiera ni a mi cliente que el bien inmueble identificado con la matrícula 100-77501 ya no le pertenecía a la sociedad GESTORA URBANA S.A.S..

Después de dicha solicitud suspendida, ni la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. ni el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA elevaron solicitud nueva para obtener crédito constructor y constitución de fiducia mercantil ante el BANCO DAVIVIENDA o alguna otra entidad bancaria o financiera.

Dado al hecho de que no existe plazo en el contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES y que los trámites ante las entidades financieras o bancarias se efectuaron bajo mentiras, engaños y ocultamientos que impidieron su trámite y aprobación, es que mi representado no puede ser considerado incumplido, pues la obligación contenida en el numeral 11 no fijó fecha para la cual debiera ser cumplida, y siendo que mucho menos obra constitución judicial en mora, se tiene que considerar a mi cliente, como cumplido en todas sus obligaciones, y así lo solicito sea declarado por el despacho.

EXCEPCION EL DEMANDANTE NO PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA (PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS).

Dentro del ordenamiento jurídico positivo se ha previsto la aplicación del principio del derecho que establece que nadie puede alegar en su favor su propia culpa (nemo auditur propriam turpitudinem allegans).

El anterior principio, fue desarrollado por nuestra Honorable Corte Constitucional a través de la sentencia C-083 de 1995, cuando dice que:

“De Todo lo anterior puede ilustrarse con un ejemplo, referido a nuestro ordenamiento. Se pregunta: ¿Hace parte del derecho colombiano la regla nemo auditur propriam turpitudinem allegans?. Es claro que su formulación explícita no se halla en ningún artículo del ordenamiento colombiano. Pero ¿significa eso que no hace parte de él y, por tanto, que si un juez la invoca como fundamento de su fallo está recurriendo a un argumento extrasistemático? No, a juicio de la Corte, por las consideraciones que siguen.

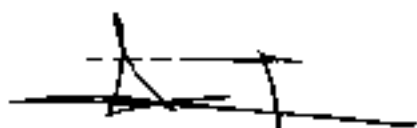
No hay duda de que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fé entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste. Ahora bien: el artículo 83 de la Carta

Para la revisión y firma de esta *"carta de solicitud para estudio, revisión y aprobación crédito constructor"*, lo invitamos para que se acerque a nuestras oficinas a partir de la fecha en el horario comprendido entre las 7:30 y las 4:00 p.m. de lunes a viernes.

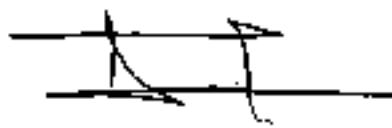
Si para el día viernes 12 de junio de 2020, usted no se ha presentado a suscribir la *"carta de solicitud para estudio, revisión y aprobación crédito constructor proyecto La Rioja Etapa I"* para el Banco Davivienda, evidenciará y ratificará que usted no tiene la intención de cumplir con la obligación contractual de acompañamiento que tiene frente a Gestora Urbana S.A.S., según el contenido y alcance del acuerdo privado de cesión de acciones del 15 de enero de 2019.

Así las cosas y como usted ha tenido pleno conocimiento de las circunstancias que dieron origen a la formulación del proyecto La Rioja (nombre asignado por Usted), así como la preparación, presentación, trámite y aprobación del crédito constructor proyecto La Rioja Etapa I, ante y por el Banco Davivienda S.A.; amén de que se ha negado injustificadamente a suscribir las cartas de solicitud para revisión y aprobación crédito constructor y capital de trabajo proyecto La Rioja Etapa I, para los Banco BBVA y Bancolombia y como quiera que usted conoce de primera mano la importancia que la aprobación del citado crédito tiene para la viabilidad del proyecto, consideramos que su silencio frente a la aceptación del crédito constructor aprobadas por el Banco Davivienda S.A. y sus negativas o incumplimientos contractuales frente a Gestora Urbana S.A.S. relacionados con la no suscripción de las cartas de solicitud para revisión y aprobación crédito constructor y capital de trabajo para el proyecto La Rioja Etapa I, para los Banco BBVA y Bancolombia, son programados e intencionados, y por ello no dudaremos en ejercer las acciones que de su proceder se puedan derivar.

Un saludo.



Francisco Javier Espinosa Cabrera
Representante Legal
Gestora Urbana S.A.S.



Francisco Javier Espinosa Cabrera
C. E. 339738

hubiere lugar a ello, d) Se compromete a entregar la primera copia de esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente al (los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste este gravamen, a satisfacción de DAVIVIENDA, máximo en un término de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de esta escritura, e) En caso de acción judicial se adhiere(n) al nombramiento del secuestre que haga DAVIVIENDA de acuerdo con lo establecido en el Ordinal Cuarto (4o) del Artículo Noveno (9º.) del Código de Procedimiento Civil, f) En caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura para exigir mérito ejecutivo, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al Representante Legal de DAVIVIENDA para que solicite al Señor Notario en nombre DEL (LOS) suscrito(s) exponente(s) o en el de su representada la expedición de una copia sustitutiva con la constancia que presta igual mérito ejecutivo, todo de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Ochenta y Uno (81) del Decreto Novecientos Sesenta (960) de mil novecientos setenta (1970).

SEPTIMO. EL(LOS) HIPOTECANTE(S) autoriza(n) desde ahora expresamente a DAVIVIENDA para declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o alguna de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones DEL (LOS) HIPOTECANTES a favor de DAVIVIENDA, b) Por mora en el pago de una cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones, c) Persecución judicial, embargo o cualquier otra medida cautelar que recaiga o pueda recaer sobre el (los) inmueble(s) hipotecado(s), e) Por extinción, desmejora, deterioro o depreciación cualquiera que sea la causa, del(los) inmuebles de tal manera que, a juicio de DAVIVIENDA, no sean garantía suficiente tanto de la obligación pendiente como de sus accesorios, e) Cuando las condiciones financieras y el respaldo patrimonial de los otorgantes de este instrumento, de los socios de los otorgantes o de los avalistas presente un deterioro significativo a juicio de DAVIVIENDA, f) Cuando alguno de los bienes sobre los cuales recae la presente hipoteca sea objeto de venta, gravamen, hipoteca o sea dado en arriendo por escritura pública sin la autorización expresa de DAVIVIENDA, g) Por el incumplimiento en el pago de las primas acordadas en la Cláusula Cuarta



del 91, impone la buena fé como pauta de conducta debida, en todas las actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares. Y los artículos 1525 y 1744 del Código Civil, tan anteriores en el tiempo a nuestra Constitución actual, constituyen sin embargo cabal desarrollo de ese principio al impedir -el primero- la repetición de lo que se ha pagado "por un objeto o causa ilícita a sabiendas", y el segundo al privar de la acción de nulidad al incapaz, a sus herederos o cesionarios, si aquél empleó dolo para inducir al acto o contrato. Ejemplar es también, en esa misma dirección, el artículo 156 del mismo estatuto, que impide al cónyuge culpable, invocar como causal de divorcio aquélla en que él mismo ha incurrido. Tales disposiciones, justo es anotarlas, eran reductibles inclusive a la Carta anterior que, no obstante, no consagraba explícitamente el deber de actuar de buena fe.

Pues bien: de esas y otras disposiciones del ordenamiento colombiano, es posible inducir la regla "nemo auditur ..." que, como tal, hace parte de nuestro derecho positivo y, específicamente, de nuestro derecho legislado. Por tanto, el juez que la aplica no hace otra cosa que actuar, al caso singular, un producto de la primera y principal fuente del derecho en Colombia: la legislación. De todo lo anterior se puede concluir que, a pesar de que la acción de tutela es un mecanismo, que por orden constitucional esta exenta de las formalidades que son propias de otro tipo de acciones jurídicas, sí está sujeta a los parámetros que dentro de una hermenéutica sistemática se sustraigan del ordenamiento jurídico. Así, por ejemplo, en relación con el caso concreto, deberá tenerse en cuenta lo relativo al principio general del derecho que dice "nadie podrá alegar su propia culpa". (subrayado y negrillas fuera de texto)

Descendiendo al caso de marras, ha quedado acreditado que el aquí demandante FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con su actuar engañoso y faltando a la buena fe, fue quien propició la imposibilidad de acceder al crédito constructor y a la constitución de la fiducia mercantil del proyecto La Rioja Etapa I ante el BANCO DAVIVIENDA S.A., pues como se ha repetido hasta el cansancio, efectuó las siguientes actuaciones que impidió la consecución de la financiación del proyecto, así:

1. Dentro del contrato de ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, el aquí demandante impuso a mi representado una confidencialidad respecto a la cesión de las acciones, en el sentido de que dicha cesión no saliera a información pública hasta el día **15 de Enero de 2020**, sin embargo, violando la misma prohibición, el demandante al citar a mi representado ante el BANCO DAVIVIENDA para la socialización de la carta de aceptación de los términos y condiciones del crédito constructor para su firma el día **12 de Marzo de 2020**, mediante correo electrónico del 11 de Marzo de 2020, omitió de manera grave el hecho de que mi representado ya no fungía como accionista sino que procedía a avalar dicho crédito como persona natural. Por la propia culpa del demandante el trámite del crédito constructor fue suspendido por DAVIVIENDA a fin de aclarar tal situación, por lo que no puede ahora el demandante alegar su propia culpa, pues al ser la imposición de la confidencialidad por su exclusiva voluntad, debía conocer el límite que él mismo fijó y por lo tanto haberlo previsto en los trámites del crédito constructor.
2. A pesar de que mi cliente avaló, suscribió y se comprometió, abandonó el crédito constructor aprobado por el BBVA S.A. bajo su propia decisión unilateral.
3. Cuando a espaldas de mi representado y del BANCO DAVIVIENDA S.A., procedió a transferir a favor de una sociedad diferente a GESTORA URBANA S.A.S., el bien inmueble afecto al proyecto La Rioja que se pretendía acompañar por parte de mi cliente, lo cual impedía no sólo la continuación del crédito constructor ante DAVIVIENDA en donde era GESTORA URBANA

guillermo.pineda

Jue 18/06/2020 7:46 PM

Para: mopineda@davivienda.com

□ □ □ □

Buenos días Mónica

Conforme nuestra conversación telefónica, amablemente le solicito información sobre los siguientes puntos que son conocidos por usted ya que es la persona encargada de la asesoría comercial a la sociedad Gestora Urbana S.A.S:

1. Estado de la solicitud del crédito constructor tramitado por Gestora Urbana para atender el proyecto La Rioja I, el cual usted puso en mi conocimiento en visita realizada a mi oficina y después mediante correo electrónico.
2. Solicitudes presentadas por Gestora Urbana S.A.S., de nuevos créditos de cualquier índole en las cuales se indique que Guillermo Pineda Zuluaga los acompañará como codeudor o avalista.
3. Trámites adelantados ante la Fiduciaria Davivienda, sobre el proyecto La Rioja I.

Del mismo modo, y de acuerdo a su solicitud, le indico que la Abogada Claudia Patricia Castaño Duque, quien se identifica con la C.C 30.315.133, está autorizada por mí, para conocer todo lo relacionado con los trámites ante dicha entidad bancaria y en los que yo figure como codeudor o avalista de Gestora Urbana S.A.S., pues ella cuenta con poder general otorgado ante la Notaría Cuarta de Manizales, mediante la E.P No. 4229 de diciembre de 2019, la cual podré remitir en el evento en que sea necesario.

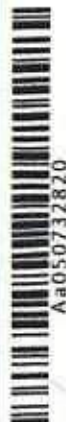
Quedo atento a su oportuna respuesta.

Cordial saludo,

Guillermo Pineda Zuluaga



precedente, cualquiera sea su causa, h) Por no destinar el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del (los) inmueble(s) que por el presente instrumento se hipoteca(n), en aquellos casos en que los daños sean parciales que no ameriten, a juicio de DAVIVIENDA, la aplicación del literal (d) de esta cláusula, i) Por no presentar dentro del término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha del otorgamiento de éste instrumento la primera copia de la presente escritura de hipoteca debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, junto con el Folio o Folios de Matricula Inmobiliaria debidamente ampliado(s) a satisfacción de DAVIVIENDA, j) Darle al crédito total o parcialmente una destinación diferente de aquella para la cual fue otorgado, k) Por señalamiento público de los otorgantes de este instrumento, de los socios de los otorgantes o de alguno de los deudores solidarios como autores, o partícipes de actividades ilegales, l) Cuando sin el previo conocimiento y aceptación de DAVIVIENDA la composición accionaria de los otorgantes de este instrumento sufra alguna modificación, o cuando se presente cualquier otra circunstancia que, a juicio de DAVIVIENDA, modifique sustancialmente el riesgo del crédito. OCTAVO. Que la firma de esta escritura no obliga a DAVIVIENDA a la entrega de las sumas de dinero o al perfeccionamiento de contratos de mutuo, siendo estas operaciones materia de convenios entre las partes que constarán en documentos separados y que corresponderán únicamente a las posibilidades financieras de DAVIVIENDA. Como consecuencia de lo anterior, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) reconocen que DAVIVIENDA no está obligada a dar o entregar suma alguna en virtud del presente instrumento. NOVENO. Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) faculta a DAVIVIENDA para ceder la garantía contenida en la presente escritura lo mismo que para ceder o endosar los instrumentos representativos de obligaciones a su cargo y a favor de DAVIVIENDA garantizados con la presente hipoteca. DECIMO. El inmueble objeto de esta hipoteca es: **LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1, SITUADO EN LA CARRERA 4 NÚMERO 22-31 Y 22-43, URBANIZACIÓN LA CEIBA, DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, DEPARTAMENTO DE CALDAS.** Con una extensión de 2.091.5 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: **### Partiendo del punto 1 al punto 2 (Parte Frontal del lote) línea recta con la Carrera 4a (Avenida Uriel Gutiérrez) en 25.00 Metros Lineales, del punto 2 al punto 3 en línea**





- S.A.S. su solicitante, sino además que imposibilitaba constituir el gravamen hipotecario producto del crédito constructor.
4. Propender al acompañamiento de mi cliente con solicitud de créditos constructor, para capital de trabajo y demás, en diferentes entidades financieras (BANCOLOMBIA y BANCO BBVA), para lo cual cito a mi representado ante la Notaria Segunda de Manizales para el día 28 de Mayo de 2020 a suscribir cartas de solicitud para revisión y aprobación de créditos, y ante el BANCO DAVIVIENDA con carta de solicitud para estudio, revisión y aprobación de crédito constructor, mediante comunicación del 5 de junio de 2020 a aportar ante esa entidad el 12 de junio de 2020; cuando era de conocimiento del mismo demandante desde el **04 de marzo de 2020**, que el bien inmueble afecto al proyecto La Rioja ya lo había transferido a una sociedad diferente a GESTORA URBANA S.A.S.
 5. Finalmente, tal vez por un acto de rebeldía o porque no podía seguir manipulando los dineros destinados a los proyectos a su total antojo y destinación, decidió de manera unilateral negarse al ofrecimiento que efectuó mi representado para que a través de su grupo empresarial y en especial a través de la sociedad GIRO EMPRESARIAL y CIA S en CA, procediera a financiar el proyecto La Rioja bajo los mismos términos y condiciones ofrecidos por las entidades financieras.

En conclusión, el hecho de que no se haya podido obtener la aprobación del crédito constructor, créditos de capital de trabajo y libre inversión, y la constitución misma del fideicomiso mercantil para el proyecto La Rioja, fue por culpa única y exclusiva de parte del aquí demandante y por tanto por su propio incumplimiento, tanto en nombre propio o como representante legal de GESTORA URBANA S.A.S., y el hecho de que el proyecto, según las voces del demandante, no se haya podido concluir, **FUE A CAUSA DE SUS PROPIAS ACTUACIONES, ES DECIR, POR SU PROPIA CULPA Y SU PROPIO INCUMPLIMIENTO Y ATENTANDO A LA BUENA FE CONTRACTUAL.**

Es de aclarar que el proyecto La Ceiba, ya contaba con el acompañamiento por parte de mi representado en el crédito constructor y la constitución del fideicomiso.

De todo lo anterior, solicito al Señor Juez declarar probada la presente excepción debido a que en el presente caso, se le puede aplicar válidamente el principio *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*.

EXCEPCION DENOMINADA MODIFICACION UNILATERAL POR PARTE DEL DEMANDANTE AL “ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES”

En el contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES, específicamente en el numeral 11 (Acompañamiento), las partes establecieron que:

*“el señor Guillermo Pineda Zuluaga se compromete a suscribir a título de avalista o codeudor **de Gestora Urbana S.A.S., toda la documentación que las entidades financieras o bancarias, ante las que Gestora Urbana S.A.S., tramite o gestione tales productos...**” (negrillas y subrayado fuera del texto)*

Es decir, que mi prohijado se comprometió a servir de avalista o codeudor de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., nunca para afianzar, acompañar o servir de codeudor de ninguna otra sociedad.

Es preciso aclarar, que no existe modificación, otrosi o adendo suscrito por mi cliente y el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA que tienda a cambiar las estipulaciones contractuales trascritas del contrato objeto del debate.

SOLICITUD ASESORÍA MÓNICA PINEDA -BANCO DAVIVIENDA-**GP**

guillermo.pineda

A: 25/06/2020 1:58 PM

Para: Claudia Patricia Castaño Duque

Enviado desde mi smartphone Samsung Galaxy

----- Mensaje original -----

De: Mónica Pineda Hernandez <mopineda@davivienda.com>

Fecha: 25/6/2020 8:24 a. m. (GMT-05:00)

A: guillermo.pineda <guillempinedaz@hotmail.com>

Asunto: Re: SOLICITUD ASESORÍA MÓNICA PINEDA -BANCO DAVIVIENDA-

Buenos días Sr Guillermo .

Reciba un cordial saludo de Davivienda, en atención a su solicitud, me permito darle respuesta a sus inquietudes así :

1. El Crédito Constructor otorgado para el desarrollo del proyecto La Rioja perdió su vigencia dadas las condiciones de aprobación manifestadas en la carta , dicho crédito fue otorgado el 02 de Marzo y contaba con una vigencia de 90 días , la cual expiró el 02 de Junio
2. A la fecha no hemos recepcionado solicitudes de la firma Gestora Urbana S.A.S donde se indique que usted (Sr Guillermo Pineda Zuluaga) los acompañará como codeudor o avalista.
3. Le informo que Fiduciaria Davivienda administró las preventas del proyecto La Rioja y de acuerdo a la estructuración del Crédito Constructor sería la encargada de administrar el Patrimonio Autónomo o Fideicomiso Completo Fuerte que debía constituirse para cumplir con las condiciones de aprobación del crédito constructor, dado a que no se recibió aceptación de condiciones de aprobación por parte suya , la fiduciaria no realizó el proceso de constitución de fideicomiso solo culminó el estudio de títulos del lote

Esperamos de esta manera haber atendido satisfactoriamente su solicitud

Cordialmente ,

Mónica Pineda Hernández

recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales, del punto 3 al punto 4 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 8.90 Metros Lineales, del punto 4 al punto 5 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0008-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 5 al punto 6 con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0009-0-00-00-0000 en 13.00 Metros Lineales, del punto 6 al punto 7 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-00011-0-00-00-0000 en 17.20 Metros Lineales, del punto 7 al punto 8 (Parte posterior del lote) con predio 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 85.80 Metros Lineales, del punto 8 al punto 9 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 1.90 Metros Lineales, del punto 9 al punto 10 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0901-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 10 al punto 11 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0002-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 11 al punto 12 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 12 al punto 1, punto de partida, con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales. ### identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con fichas catastrales matrices números 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000, 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 y 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000. Presente El Doctor **MAURICIO TRUJILLO CARDONA**, mayor, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.280.793 expedida en Manizales, obrando en nombre y representación en calidad de Apoderado Especial del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** con NIT. **860.034-313-7**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá, convertido a Banco Comercial por escritura número tres mil ochocientos noventa (3.890) de veinticinco (25) de julio de mil novecientos noventa y siete (1.997), de la Notaría Dieciocho del Circulo de Bogotá, lo que acredita con los certificados expedidos por la Superintendencia Financiera y la Cámara de Comercio de Manizales, y mediante poder especial a el conferido mediante la escritura pública 6.688 del 26 de Septiembre de 2.017, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Manizales, el cual se encuentra



Ha quedado acreditado en el presente proceso, que el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA obrando de mala fe, a escondidas y a espaldas de mi representado, a través de la escritura 1395 del 4 de Marzo de 2020 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, en nombre y representación de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. procedió a transferir a favor de la sociedad PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., Nit. 900.661.447-9, el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 100-77501 en donde se desarrollaría el proyecto La Rioja Etapa I y II.

A pesar de ello, el demandante pretende endilgar incumplimiento a mi cliente en virtud a la no aprobación de crédito constructor para financiar el proyecto la Rioja, cuando éste sólo se obligó al acompañamiento de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. y no para PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., lo que constituye una modificación unilateral por parte del aquí demandante al ACUERDO PRIVADO DE ACCIONES que no es aceptado por parte de mi representado.

Es de advertir que tanto el crédito constructor aprobado por BBVA S.A. como la solicitud de la misma línea de crédito ante DAVIVIENDA S.A., se efectuó por parte de GESTORA URBANA S.A.S. con el fin de constituir por parte de esta misma sociedad, no otra, garantía hipotecaria sobre el bien inmueble con matrícula 100-77501 y transferirlo por parte de ésta a la FIDUCIARIA DAVIVIENDA para la conformación de un patrimonio autónomo.

Al estar probada tal situación, mi cliente no ha incumplido con la obligación contenida en el citado acuerdo y así solicito sea declarado por el despacho.

EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Siendo mi cliente el que cumplió su obligación contractual y estuvo presto y allanado a efectuar el acompañamiento tal y como se encuentra acreditado, sería quien, en gracia en discusión, estaría debidamente legitimado para iniciar la acción de resolución del acuerdo contractual por el incumplimiento del aquí demandante en sus obligaciones contractuales, pues ha sido el mismo demandante quien, a contrario sensu, incumplió de manera grave y violando los principios de buena fe el contrato que es objeto de éste litigio, mediante el ejercicio de sus maniobras y actividades que desplegó.

Nuestro estatuto civil establece que:

“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

Conforme lo indica el artículo anterior, el demandante no se encuentra legitimado en la causa por activa, para iniciar el presente proceso, debido a su incumplimiento contractual, y así solicito sea declarado por el despacho.

EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Como bien se ha acreditado en el presente proceso, mi cliente ha cumplido a cabalidad con su obligación principal derivada del contrato de cesión de sus acciones, tal y como la misma parte demandante lo documentó en los anexos 2 de la demanda, documentos que hacen alusión a la formalización de la cesión de acciones a través del acta de asamblea extraordinaria de accionistas, el endoso y entrega del título nominativo que contiene las acciones, así como la inscripción en el folio 10 del libro de accionistas.

Manizales, 31 de julio de 2020

Señor
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
Manizales

Asunto: Propuesta para pago de sumas pendientes de pago a favor de Guillermo Pineda Zuluaga conforme Acuerdo privado de comités de acciones suscrito el 15 de enero de 2019

Tal como lo hemos venido tratando en diferentes oportunidades y de diferentes formas, mi interés es que Usted cumpla con el pago de las sumas de la referencia, y que de igual manera por la cesión de las acciones que posee en la Sociedad Gestora Urbana S.A.S.

Para el efecto y como quiera que en el Acuerdo privado suscrito en la ciudad de Manizales se pactó el acompañamiento a título de avalista o codeudor de Gestora Urbana S.A.S., para la cancelación del preyecto La Roca, conforme a las conversaciones sostenidas, mi única finalidad es hacer que Usted ofrezca una seguridad para el pago de la deuda contratada con el suscrito y por lo tanto tenga la alternativa para cancelar el contrato que contenga las condiciones para financiar hasta por la suma de \$5.000.000.000 el pagamento al que se refiere el acuerdo privado, teniendo presente que para el próximo 30 de septiembre posiblemente se pague el primer pagamento de pago.

En este orden de ideas, los recursos los pondría el suscrito a título de la sociedad Gira Empresarial Cia y S en C.A., en las mismas condiciones del mercado financiero, haciendo uso del mecanismo jurídico de la fiducia mercantil a través de la constitución de un patrimonio autónomo cuyo vocero será una entidad fiduciaria seleccionada por Gira Empresarial Cia y S. en C.A.

Por el contrario especializado de esta figura, mi vocería la llevará una firma de abogados condecorada de la materia.

Quedo a la espera de la manifestación de la aceptación de parte suya del primer planteamiento del negocio jurídico y de obtenerse la misma, se continuará con el siguiente paso, esto es, la construcción del contrato correspondiente.



GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
C.C 1.336.304



Aa050732850

vigente, no ha sido revocado por ningún medio legal, documentos que se protocolizan con la presente escritura y manifiesto: **Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de representante legal del **BANCO DAVIVIENDA**, (para todos los efectos **El Acreedor**) según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. - **Segundo:** Que en la condición antes

mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. MANIFIESTAN LOS OTORGANTES QUE AUTORIZAN AL NOTARIO O A LA PERSONA A QUIEN ÉSTE DESIGNE PARA RETIRAR DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA, O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO. Se protocoliza carta cupo crédito por **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) MONEDA CORRIENTE**, para efectos de liquidar los derechos de registro de conformidad con la Resolución 2854 del 16 de marzo de 2018, modificada por las Resoluciones 3177 del 26 de marzo de 2018 y 4381 del 30 de abril de 2018 de la superintendencia de Notariado y Registro. **DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO**

DE 1996. ****Manifiesta el representante legal de la sociedad tradente que el inmueble objeto del presente contrato **NO se encuentra afectado a vivienda familiar**. Seguidamente el apoderado del fideicomiso que el inmueble objeto del presente contrato **NO PROCEDE** a la afectación a vivienda familiar, por no reunir los requisitos de Ley. EL(LA) NOTARIO(A) EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 12 DEL DECRETO 2148 DE 1983, AUTORIZA QUE LA PRESENTE ESCRITURA SEA FIRMADA FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL POR EL APODERADO ESPECIAL DEL BANCO DAVIVIENDA S.A. DOCTOR MAURICIO TRUJILLO CARDONA, ALEJANDRO ROLDAN PATIÑO Y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA EN LOS DESPACHOS DE LAS OFICINAS QUE REPRESENTAN. LAS ANTERIORES DECLARACIONES FUERON REDACTADAS PERSONALMENTE POR LOS COMPARECIENTES, QUIENES LAS

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



27/10/2017 10:41:19 ASES70GE



Lo anterior, respecto a la obligación principal, repito, del negocio jurídico de cesión de acciones, y con relación a la ineficaz cláusula 11 del contrato referido al acompañamiento como avalista o codeudor de GESTORA URBANA S.A.S. respecto a la consecución de los recursos para los proyectos La Ceiba y la Rioja Etapa I y II, mi cliente cumplió y se allanó a cumplir con dichos compromisos como se encuentra debidamente probado en el presente proceso y a ello me remito, pero fue por la mala fe de parte del demandante, la no consecución de los recursos para adelantar el proyecto La Rioja puesto que la Ceiba ya se encontraba no sólo con crédito constructor aprobado y desembolsado, sino además con la constitución del fideicomiso mercantil.

Estando probado tal situación, a la luz de lo estatuido en el Artículo 1609 del C.C., no existe legitimación en la causa por pasiva en cabeza de mi cliente, y así solicito sea declarado por el despacho.

EXCEPCION DE BUENA FE CONTRACTUAL EN MATERIA MERCANTIL POR PARTE DEL DEMANDADO Y MALA FE POR PARTE DEL AQUÍ DEMANDANTE.

Respecto a la buena fe en materia mercantil, nuestro estatuto sustantivo ha establecido que:

“ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.”

Lo anterior en concordancia con lo establecido en el estatuto civil, cuando dice que:

“ARTICULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.”

Además, la buena fe, ha sido consagrada desde los albores de nuestra Constitución Nacional:

“ARTICULO 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”

Nuestra corte Suprema de Justicia, en sentencia del veintisiete (27) de febrero de dos mil doce (2012). Referencia: 11001-3103-002-2003-14027-01, Magistrado ponente: William Namén Vargas, ha definido la buena fe contractual:

*Por esto, “cuando las partes realizan una regulación específica de los intereses involucrados en sus esferas dispositivas (negocio jurídico), con apego a la reglamentación normativa vigente, propician, paralelamente, que la ley les brinde el reconocimiento y convalidación de la voluntad declarada, en los términos por los que hayan optado los mismos contratantes. Pero ese posicionamiento les impone, colateralmente, la observancia irrestricta de reglas de conducta que involucran conceptos ligados a la lealtad y buena fe, tanto para sí como para con aquellos que de una u otra forma resultan afectados (Art. 1603 ibídem). **La buena fe implica que las personas, cuando acuden a concretar sus negocios, deben honrar sus obligaciones y, en general, asumir para con los demás una conducta leal y plegada a los mandatos de corrección socialmente exigibles. El acatamiento de dichos principios implica para el contratante el sentimiento de proceder como lo hace cualquier ser humano digno de confianza, que honra su palabra, que actúa conforme a las buenas costumbres, que respeta a sus semejantes, que***

Manizales, 6 de agosto de 2020

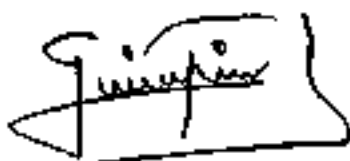
Señor
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
Gestora Urbana S.A.S
Manizales

Asunto: Propuesta jurídica acuerdo de financiamiento proyecto La Rioja I

Dando alcance al comunicado de fecha 24 de julio de 2020, atendiendo las condiciones planteadas del negocio propuesto, me permito manifestar el acuerdo propuesto jurídica acuerdo de financiamiento proyecto La Rioja I, suscrito por la firma Zuluaga Manizales S.A.S. Abogados, firma que en conjunto con mi apoderada llevaría mi vecería dentro de la ejecución del contrato de fiducia mercantil.

Quedo a la espera de la manifestación de la aceptación de parte suya sobre este planteamiento, para poder continuar con el análisis de factibilidad técnica, comercial y financiera del proyecto, lo que se realizará por parte de un ingeniero experto en la materia.

Atento a su respuesta.



GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
C.C 1.336.304

PRESENTARON EN FORMA ESCRITA AL SUSCRITO NOTARIO. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS **DOS (02) MESES** SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 28 DEL DECRETO 1.579 DE 2012, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LA HIPOTECA, SOLO PODRÁ INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS **NOVENTA (90) DÍAS** SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA, CON LOS PERJUICIOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES.** LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, ADVERTIDOS DE SU REGISTRO OPORTUNO, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO DEL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA CABIDA, IDENTIFICACIÓN, DIMENSIONES LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO-LEY 960 DE 1970, DE TODO LO CUAL



responde con honestidad sus compromisos, aviniéndose, incondicionalmente, a reconocer a sus congéneres lo que les corresponde. Obrar dentro de esos parámetros es prohiar conductas que han sido erigidas como referentes sociales de comportamientos apropiados. **Obrar de buena fe es proceder con la rectitud debida, con el respeto esperado, es la actitud correcta y desprovista de elementos de engaño, de fraude o aprovechamiento de debilidades ajenas.** Inclusive, bueno es destacarlo, desarrollo de estos parámetros es la regla que impide reclamar amparo a partir de la negligencia o descuido propios: "[nemo auditur propriam turpitudinem allegans]" (Resaltado en el texto original, cas. civ. sentencia de 9 de agosto de 2007, exp. No. 08001-31-03-004-2000-00254-01)." (subrayado y negrillas fuera de texto)

Descendiendo a nuestro caso, es preciso manifestar que siempre existió la buena fe por parte del señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, pues de ello da fe todas y cada una de sus actuaciones y que, con el fin de no caer en una repetición, se puede sintetizar así:

- Mi cliente inició una empresa social desde el año 2014 mediante la constitución de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. en calidad de accionista en conjunto con el aquí demandante FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.
- Durante todo ese tiempo, mi cliente aportó no sólo el capital de trabajo, sino además que afianzó y otorgó créditos a dicha sociedad de su propio patrimonio y a través de su grupo empresarial en especial mediante la sociedad GIRO EMPRESARIAL y Cia S en CA, recursos para la financiación de proyectos constructivos como HIPONA, SAN AMBROSIO, BUENA VISTA, LA CEIBA y la RIOJA misma.
- Además durante todo ese tiempo, mi cliente no percibió utilidad alguna proveniente del desarrollo del objeto social, esto es, los proyectos efectuados y terminados como lo eran HIPONA, SAN ABROSIO y BUENA VISTA ETAPA I y II
- Ya para el mes de Enero de 2019, mi representado al carecer de utilidades, acordó con el también accionista FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, que al generarle desconfianza sobre las utilidades de las construcciones que para esa data se estaban realizando, es decir, La Ceiba (en proceso de construcción) y La Rioja, (que apenas estaba en etapa de preventas), además sobre la desconfianza en el manejo de la empresa en general, decidió ceder –a título de venta-, las 615 acciones que éste poseía en la sociedad GESTORA URBANA S.A.S.
- Mi cliente, estando en una completa indefensión, pues al tasarse por ambas partes el valor de las acciones en \$2.200.000.000, el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, le ofreció como **UNICA OPCION** para obtener el pago de dicho valor, el hecho de que se efectuarían con la liquidación de los fideicomisos La Ceiba (pendiente por concluir su construcción) y La Rioja (que solo estaba en etapa de preventas)
- Con lo anterior, a mi representado no le quedó opción alguna que aceptar la forma de pago así establecido para tratar de recuperar parte de lo que incluso había invertido durante todo el tiempo en que era titular de las acciones, por cuanto, a la fecha de la cesión, y como siempre lo había sido, el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en calidad de representante legal de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., tenía el control total de la sociedad y por tanto ejerció sobre mi representado una posición dominante imposible de resistir.
- Además, no contento el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con ejercer su posición dominante frente a mi cliente, ofrecer el valor que unilateralmente estableció para las acciones, no cancelarle en el mismo



Edificio Don Pedro Carrera 23 No 25 - 61 Of. 1402 Manizales. Tel. 8849164, 8841818, 3207200819
gerencia@zuluagamaese.com.

Manizales, marzo 5 de 2020

Señor
GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
Representante Legal
GIRO EMPRESARIAL Y CIA S.C.A.
Calle 22 No 21-48 Oficina 203
Ciudad

**Referencia: ACOMPAÑAMIENTO INVERSION PROYECTO INMOBILIARIO
GESTORA URBANA**

Por medio de la presente, de la manera más atenta y de acuerdo a su solicitud, me permito presentar propuesta de acompañamiento en el financiamiento del proyecto urbanístico de **GESTORIA URBANA** en el Municipio de Villamaría:

Nuestra recomendación es:

- 1) Debe llevarse a cabo un análisis de factibilidad técnica, comercial y financiera del proyecto inmobiliario. Solo si este estudio resulta favorable, es decir, que genere utilidad suficiente para pagar las obligaciones a cargo de **GESTORA URBANA** y a favor de **GIRO EMPRESARIAL**, se avanzará en las siguientes recomendaciones. Esa auditoría inicial y el precio se consultará si **GESTORA URBANA** está de acuerdo con el modelo propuesto.
- 2) Debe constituirse un contrato **FIDUCIARIO COMPLETO**.
- 3) Esto se hará a través de una entidad fiduciaria debidamente acreditada y autorizada en Colombia por la Superintendencia financiera de Colombia.
- 4) Tanto los inmuebles afectos como los recursos a invertir deben ser transferidos al P.A. Esto incluye la cesión de las promesas de compraventa que ya se hayan suscrito a la fecha.
- 5) **GESTORA URBANA** será en el contrato de fiducia **EL GERENTE CONSTRUCTOR**.
- 6) **GIRO EMPRESARIAL Y CIA S.C.A.**, será **FIDEICOMITENTE** constituyente y **BENEFICIARIO**.
- 7) **GIRO EMPRESARIAL** designará con cargo al proyecto, **UN**



República de Colombia



Aa050732822

SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. Se anexan para su protocolización con la presente escritura certificado de PAZ Y SALVOS numeros 919, 920 y 921 de fecha 08 de mayo de 2018 por concepto de impuesto predial y demás causados, expedido por la Secretaria Administrativa y Financiera del Municipio de Chinchina, de los inmuebles identificados con las fichas catastrales matrices numeros 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000, 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 y 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000, avalúos \$112.523.000, \$83.105.000 y \$98.640.000, válidos hasta el 07 de junio de 2018. En los mismos consta que NO paga valorización.. EXPÍDASE LA COPIA DE RIGOR CON DESTINO A LA PARTE ACREEDORA, COMO TÍTULO HIPOTECARIO CON MÉRITO EJECUTIVO Y COPIA PARA EL ARCHIVO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES, PARA LOS EFECTOS LEGALES." Así se firma en los sellos de seguridad Notarial números:

Aa050732815 Aa050732816 Aa050732817 Aa050732818 Aa050732819
Aa050732820 Aa050732821 Aa050732822

DERECHOS: \$ 2.421.014 RECAUDOS \$ 43.700 RESOLUCIÓN 0858 DEL 31 DE ENERO DE 2018 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$ 523.092 LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ: _____ ELABORÓ: YULIANA FIRMAS: YULIANA CIERRE: FC "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA _____"

El(la) notario(a) se encuentra debidamente nombrado(a) y posesionado(a) según consta en Resolucion 4905 del 15 de 05 de 2018 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que ejerce legalmente sus funciones --

ENMENDADO "JUNIO" "Aa050732850" SI VALE



momento de la cesión de las acciones, sino además, que para cancelarle, mi representado tenía que continuar avalando los proyectos La Ceiba y la Rioja cuyos créditos requeridos para ambos proyectos se proyectaban en \$14.000.000.000 aproximadamente, es decir, que tenía que endeudarse u obligarse solidariamente al pago de cualquier crédito, con el fin de poder recuperar el precio de las acciones.

- El apalancamiento redundaba en el afianzamiento de créditos constructor, créditos de capital de trabajo y libre inversión, por lo que mi representado, frente a la cesación de pagos por parte de GESTORA URBANA S.A.S. y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, se vería inmerso a la cancelación de la totalidad de las obligaciones financieras impagas.
- No obstante ello, mi cliente, en claro ejercicio de la buena fe contractual, procedió a avalar (i) el crédito constructor de la Ceiba y los respectivos capitales de trabajo y créditos de libre inversión para el citado proyecto (ii) avalar en la sociedad ARMETALES con respecto al costo de los materiales suministrados por ésta para el desarrollo del proyecto La Ceiba y (iii) avalar la solicitud de crédito constructor ante BBVA y DAVIVIENDA para el proyecto La Rioja, y también avaló los créditos de capital de trabajo y libre inversión ante BANCOLOMBIA y BBVA para ese mismo proyecto.
- Es decir, que mi cliente para procurar la recuperación de los \$2.200.000.000 avaló una suma aproximada de \$14.000.000.000, de los cuales ha tenido que cancelar, por la solidaridad que el aval conlleva, créditos de capital de trabajo y libre inversión para los proyectos La Ceiba y La Rioja, debido a la cesación de pagos efectuados por el ilustre demandante y la sociedad GESTORA URBANA S.A.S.; además canceló ante ARMETALES los suministros de materiales para el proyecto La Ceiba, el cual estaba judicializado y cuyos deudores u obligados solidarios eran GESTORA URBANA S.A.S., FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, GUILLERMO PINEDA ZULUAGA y GIRO EMPRESARIAL Y CIA S. EN C.A., y que al fin y al cabo, como se indicó, terminó pagando solo el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA.
- Además, en un franco principio de buena fe contractual, procedió a ofrecer de su grupo empresarial a través de la sociedad GIRO EMPRESARIAL Y CIA S. EN CA, el otorgamiento del crédito constructor dirigido a financiar el proyecto La Rioja, frente a lo cual se negó rotundamente el aquí demandante.

Con todo ello, demuestro la buena fe contractual desplegada por mi cliente y que además conllevan al cumplimiento cabal de sus obligaciones.

Ahora bien, respecto a la mala fe que se predica del aquí demandado, las actuaciones que así lo prueban y evidencian, se sintetizan de la siguiente forma:

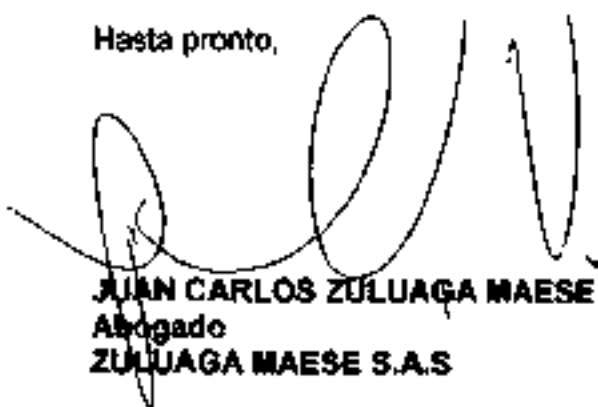
- Puso a mi cliente en posición de inferioridad, por cuanto para poder cancelar en forma personal las acciones que adquiría de mi cliente en la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., esto es, la suma de \$2.200.000.000, lo obligó y condicionó a que continuara como persona natural, vinculado en forma directa con los proyectos mediante el acompañamiento y en calidad de codeudor y avalista de cualquier cantidad de créditos que adquiriera la sociedad GESTORA URBANA S.A.S.
- No contento con ello, cesó pagos a los acreedores, obligando a mi representado a asumir el pago de algunos de ellos para no poner en riesgo su patrimonio, como fue el caso de BANCOLOMBIA, BBVA y ARMETALES, tal y como se ha indicado en líneas precedentes.
- El ilustre demandante, a espaldas no sólo de mi representado, sino además del BANCO DAVIVIENDA S.A. y de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., que

Edificio Don Pedro Carrera 23 No 25 - 61 Of. 1402 Manizales. Tel. 8849164, 8841818, 3207200819
gerencia@zuluagamaese.com.

INTERVENTOR, quien será el encargado de hacer la supervisión de la obra y de los avances de la misma, autorizando con su firma las actas correspondientes, así como dando visto bueno a todas las órdenes de pago que se generen.

- 8) **EL INTERVENTOR**, de acuerdo a los avances de obra, dará visto bueno a los desembolsos que hará en cada momento **GIRO EMPRESARIAL** al P.A.
- 9) **GIRO EMPRESARIAL**, como financiador del proyecto, será beneficiario en **EL P.A.** y todos los recursos que ingresen de los beneficiarios de área o de cualquier otra fuente, se destinarán a reembolsar en primer lugar a **GIRO EMPRESARIAL** el valor invertido, junto con el dinero que le adeude **GESTORA URBANA** a la fecha de constitución del P.A. por otros conceptos.
- 10) Serán de cargo del proyecto y por ende del P.A., los gastos de interventoría y de acompañamiento jurídico.
- 11) Los recursos que invierta **GIRO EMPRESARIAL** en el proyecto causarán intereses al promedio de las tasas que a la fecha de celebración del contrato fiduciario ofrezcan para crédito constructor **DAVIVIENDA**, **BANCOLOMBIA**, **BBVA**, los cuales se cargan al proyecto y se abonan preferencialmente antes de abonos a capital.
- 12) El acompañamiento jurídico mensual durante el proyecto hasta su liquidación es de **CUATRO S.M.L.M.V.**, más IVA, con cargo al proyecto y por ende al P.A. Este acompañamiento comprende toda la estructuración del contrato fiduciario, la revisión de las promesas de compraventa que firmará **LA FIDUCIARIA** como vocera del P.A. y demás asesorías que llegue a requerir **GIRO EMPRESARIAL**.

Hasta pronto,



JUAN CARLOS ZULUAGA MAESE
Abogado
ZULUAGA MAESE S.A.S



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

CE 339.738

GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6,



LA FIRMA DE Francisco
Javier Espinosa Cabrera
FUE TOMADA FUERA DEL DESPACHO EN
LA SIGUIENTE DIRECCIÓN
Gestora Urbana

V330
Bancavivienda

ALEJANDRO ROLDÁN PATIÑO

CC 75.078.951 de Manizales

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT: 800182281-5

LA FIRMA DE Alejandro
Roldán Patiño
FUE TOMADA FUERA DEL DESPACHO EN
LA SIGUIENTE DIRECCIÓN
Davivienda



MAURICIO TRUJILLO CARDONA

C.C 10.280.793 EXPEDIDA EN MANIZALES

APODERADO ESPECIAL DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.

LA FIRMA DE Mauricio
Trujillo Cardona
FUE TOMADA FUERA DEL DESPACHO EN
LA SIGUIENTE DIRECCIÓN
Davivienda



LEIDY VIVIANA BOTERO MOLINA (E)

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE MANIZALES



desde el 4 de Marzo de 2020 ya no era la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. propietaria del bien inmueble sobre el cual se edificaría el proyecto La Rioja, acto engañoso que pretendía efectuar a fin de que mi cliente asumiera en su totalidad dicho crédito debido a la imposibilidad de sustraerse de ello por la solidaridad que contrae el afianzamiento de los créditos en calidad de codeudor.

- Ello sin mencionar los créditos de capital de trabajo y libre inversión que pretendía efectuar y para lo cual citó a mi cliente para firmar 7 solicitudes de crédito ante la Notaría Segunda de Manizales (6 solicitudes a firmarse el 28 de Mayo de 2020 para crédito constructor, capital de trabajo y libre inversión ante BANCOLOMBIA Y BBVA – Anexos 14, 15, 16, 18 y 19; y el 5 de Junio de 2020, para firmar una nueva solicitud de crédito constructor para La Rioja que se radicaría el 12 de junio de 2020 ante DAVIVIENDA Anexo 8), tratando de obtener el desembolso de créditos y posiblemente desaparecer los dineros, debido a los procesos de reorganización que ya venía maquinando efectuar.
- Además se encuentra, como es el caso objeto del presente proceso, obligando a mi cliente a continuar endeudándose mediante aval, para solicitar desembolsos en créditos cuya destinación se encuentra en serias dudas, por cuanto la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. no sólo no es dueña del predio afecto al proyecto La Rioja desde el 4 de Marzo de 2020, sino además que a espaldas de mi representado inició procesos de reorganización tanto empresarial (GESTORA URBANA S.A.S.) como de persona natural.
- Y para terminar de concluir el actuar de mala fe del demandante señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, no sólo se encuentra impetrando la presente demanda tratando de reingresar las acciones impagas al patrimonio de mi cliente con miras a que de la responsabilidad tendría como accionista, sino además que presentó el 31 de Agosto de 2020 solicitud de reorganización de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. y presentó ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales bajo el radicado 17001-31-03-006-2021-00016-00, un proceso de reorganización de persona natural.

Señor Juez, la cantidad de pruebas documentales arrimadas al presente proceso, a contrario sensu, demuestran con amplitud la mala fe del aquí demandante en el sentido de la insistencia que tenía éste para obtener dinero a través de créditos para que fueran avalados por mi representado, cuando para esas datas ni siquiera el bien inmueble donde se habría de desarrollar el proyecto La Rioja estaba en cabeza de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. proyecto al cual tenían destino dichos créditos, situación que en ninguno de los comunicados, cartas, correos electrónicos o conversaciones, le fue puesta en evidencia a mi cliente o advertido de tal situación; ocultamiento que no solo deriva en la mala fe, sino en una gravosa mala intención de perjudicar a mi cliente, como lo ha venido haciendo a través de la cesación de pago de los créditos ya concedidos y desembolsados.

Así las cosas se encuentra debidamente acreditada la buena fe por parte de mi cliente y la mala fe con la que actuó y sigue actuando el aquí demandante, por lo que solicito al despacho, así sea declarado.

EXCEPCION DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

La presente excepción tiene fundamento en el hecho de que el aquí demandante señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en calidad de único accionista y por tanto dueño de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., además como deudor solidario en conjunto con mi representado, no ha venido honrando las obligaciones o créditos adquiridos para el desarrollo de los proyectos La Ceiba y la Rioja, donde algunas de esas obligaciones ha tenido que asumir en forma completa de mi cliente, pues el demandante cesó los pagos de los créditos ante BANCOLOMBIA, BBVA, DAVIVIENDA y ARMETALES S.A.

Manizales, agosto 11 de 2020

Señor
Guillermo Pineda Zuluaga
Carrera 25 No 69 – 81
Tel: 320 673 9345
Apartamento 701
Edificio Barceló
Manizales.

Referencia Comunicación de fecha 31 de julio de 2020, remitida por Guillermo Pineda Zuluaga desde el email: gempresarialim@gmail.com a Francisco Javier Espinosa Cabrera al email gerencia@gestoraurbana.com

Asunto Respuesta.

Respetado Guillermo:

Teniendo en cuenta el contenido de su comunicación, así como el alcance que usted pretende o pudiera pretender darle a la misma, me permito dar la siguiente responderle en los siguientes términos:

1. Con relación al asunto plasmado por usted en la comunicación de la referencia:

..." Propuesta para pago de sumas pendientes de pago a favor de Guillermo Pineda Zuluaga conforme Acuerdo privado de cesión de acciones suscrito el 15 de enero de 2019" ...

Como en el asunto de su comunicación usted plantea una propuesta para pago de sumas pendientes de pago a favor de Guillermo Pineda Zuluaga conforme Acuerdo privado de cesión de acciones suscrito el 15 de enero de 2019; le reitero, tal y como he tenido la oportunidad de manifestárselo ante sus intentos de modificar el citado que no tengo la intención de proponer o aceptar propuestas relacionadas con modificar este acuerdo, al cual me estoy a su tenor literal; especialmente, cuando la propuesta que usted nos



Es por ello que el demandante, al haber cesado dichos pagos, se encuentra enriqueciéndose a costa de mi cliente, quien ha visto disminuido su patrimonio en razón a los pagos efectuados por causa de los créditos en los que ha actuado como avalista y codeudor.

EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO

En cuanto a los supuestos perjuicios morales reclamados por el demandante, los mismos no se deben por (i) no estar debidamente acreditados en el proceso; (ii) porque a contrario sensu, quien ha estado sufriendo y por tanto se le ha causado un perjuicio moral, es al señor GUILLERMO ZULUAGA PINEDA, por ver disminuido su patrimonio y ver aumentado el del demandante, en virtud al pago de las obligaciones a cargo del último; (iii) porque todas las actuaciones que han llevado a la supuesta quiebra de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. es atribuible al demandante, pues nótese como a Diciembre 31 de 2019, la sociedad contaba con patrimonio positivo, pero desde esa data al 31 de Julio de 2020, la persona jurídica presentaba un valor negativo en su patrimonio consistente en \$4.267.531.000, por lo que mi representado no es el culpable de su congoja, angustia o tristeza que pregonan en ésta demanda.

EXCEPCION DE PRESCRIPCION

En caso de llegar a configurarse causal de prescripción dentro del presente proceso, le solicito al Señor Juez, se declare probada sin necesidad de otra alegación por la parte demandada y se tome como fundamento la presente excepción.

EXCEPCION GENERICA O INNOMINADA

Las demás que pudieran llegar a resultar probadas de los hechos de la demanda y que constituyan excepción, lo anterior conforme a lo reglado en el artículo 282 del CGP.

PRUEBAS

Me permito presentar las siguientes pruebas a fin de que se tengan dentro del presente proceso:

DOCUMENTALES APORTADAS:

Téngase como prueba documental las que se relacionan a continuación, de las que se solicita se tengan como auténticas aquellas que se aportan como copias simples, lo anterior al tenor de lo estatuido en el artículo 244 del CGP

TENGASE SEÑOR JUEZ, COMO PRUEBA DOCUMENTAL DE ÉSTA PARTE DEMANDADA, LA TOTALIDAD DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR LA PARTE ACTIVA EN EL LIBELO INTRODUCTORIO Y QUE REPOSA EN EL EXPEDIENTE.

Además de la prueba documental antes reseñada, me permito aportar los siguientes documentos:

1. Comunicación fechada del 23 de septiembre de 2019 emanada de FRANCISCO TOMAS SEBA DEL CASTILLO – Gerente Nacional Crédito Constructor - y CARLOS ANDRES BEJARANO JIMENEZ- Gerente de Cuenta Constructor del BANCO BBVA -, donde se informa que se aprobó un crédito constructor por valor de \$4.350.000.000 para el proyecto La Rioja Etapa I, en

presenta va en contra de lo inicialmente pactado en el contrato y solo beneficia sus intereses particulares.

De otra parte, el acuerdo inicial claro en las condiciones y forma de pago.

- 2. Con relación al párrafo uno (1) de la comunicación de la referencia, me permito indicarle:**

Desde el momento de la celebración y firma del acuerdo privado de cesión de acciones del 15 de enero de 2019, como también de manera paralela a sus manifestaciones relacionadas con el interés de recibir el pago establecido en el citado acuerdo y en múltiples comunicaciones, le he recordado a usted las condiciones establecidas en el acuerdo en mención para el pago de estos dineros; desafortunadamente, usted a pesar de mis múltiples advertencias y solicitudes, ha guardado completo silencio sobre el particular, sin mostrar ningún tipo de interés en cumplir o allanarse a cumplir con las obligaciones contractuales a su cargo que condicionan el pago que ahora pretende.

- 3. Con relación al párrafo 2 de la comunicación de la referencia, me permito indicarle:**

Su obligación de suscribir a título de avalista o codeudor de Gestora Urbana S.A.S., toda la documentación que las entidades financieras o bancarias, ante las que Gestora Urbana S.A.S., llegara a tramitar o gestionar créditos bancarios, tales como: capital de trabajo, libre destinación, crédito constructor etc., para la construcción de los proyectos la Ceiba y La Rioja Etapa I y II, está claramente pactada y establecida en el acuerdo privado de cesión de acciones del 15 de enero de 2019.

Si usted hubiera tenido la intención de cumplir con la obligación de acompañamiento como avalista o codeudor de Gestora Urbana S.A.S., bien tuvo la oportunidad de hacerlo, pues bien claras y materializadas están las múltiples peticiones que le efectuamos a usted para que cumpliera con la obligación de acompañamiento como persona natural sin ningún tipo de vínculo o relación accionaria con Gestora Urbana S.A.S.; esto es para que suscribiera solicitudes de créditos bancarios, tales como capital de trabajo, libre destinación y/o crédito constructor para ser tramitados ante Bancolombia, BBVA y Davivienda. Pero frente a nuestras peticiones, insistencias y advertencias, usted no solo guardo absoluto silencio, sino que no emprendió ninguna actividad en procura de cumplir con su obligación y adicionalmente nunca manifestó impedimento alguno para ello, lo cual en caso haber existido o haberse hecho nos hubiera permitido adarar, corregir o subsanar cualquier eventualidad.



MUNICIPIO DE CHINCHINÁ.

Pag. 1 de 1

08-May-2018 10:07:46

User: MARANON

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO (#. 920)

Documento #: 201800027915, por Valor de: \$0.00

Destino del Documento: TRAMITES NOTARIALES - Vigencia Hasta: 07/Jun/2018

La Secretaría de Hacienda certifica que lo registros que a continuación se relacionana están a paz y salvo por concepto de impuesto predial unificado.

EL MUNICIPIO DE CHINCHINA NO COBRA VALORIZACION

Cédula - MIT: 900800886

Nombre: S.A.S. GESTORA URBANA

CATASTRO, PREDIAL UNIFIC., CONCEPTOS Y OTROS CPTOS

174-01-00-0154-0005-000 Ficha: Matric: Dir: K 4 22 31 Pagó: 2018-12 # Prop: 1.(FIN)

N.U.P.: 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000.(FIN)

--> Año: 2018, A.T:237, A.T.C:0, A.T.P:0, A.C:149, A.C.C:0, Desplazado:NO, (D.E:01=100%).(FIN)

--> Año: 2018, V.T:\$41,552,500, V.T.C:\$0, V.C:\$41,552,500, V.C.C:\$0, Avalúo Total: \$83,105,000, Avalúo Derecho: \$83,105,000.(FIN)

--> SE REGISTRARON 2 PREDIOS NO EXIGIDOS PARA REPORTARSE EN ESTE DOCUMENTO(FIN) <---

INDUSTRIA Y COMERCIO, CONCEPTOS Y OTROS CPTOS.

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ESTABLECIMIENTOS EN I. Y C.

CERTIF. Y PAZ Y SALVOS - RESTRICC. DE LOS CLIENTES

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE RESTRICCIONES

ACUERDOS DE PAGO

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ACUERDOS DE PAGO VIGENTES

FIN



(415;7706996011748(6020)201800027915(3900)0000000000(96)20180607

A.T: Area de Terreno
A.T.C: Area de Terreno - Común
A.T.P: Area de Terreno - Privada
A.C: Area Construida
A.C.C: Area Construida - Común
V.T: Valor Terreno
V.T.C: Valor Terreno - Común
V.C: Valor Construcción
V.C.C: Valor Construcción - Común

Áreas en Metros Cuadrados.
D.E: Destinos Económicos

NOTA: Los funcionarios que expiden este documento, son responsables de las sumas que adeudan los respectivos contribuyentes interesados en el mismo, sin perjuicio de la sanción penal por delito en que incurren de conformidad con las disposiciones legales.

Firma

Cédula

09490064



JUNTOS POR LA CHINCHINÁ QUE SONAMOS - RECUERDE QUE PUEDE HACER EL

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Nit: 890801133-8 Dirección: CRA 8 CL 11 ESQ. Principal y Calle 112 No. 11-2000 Fax: 6042000-5 Mail: contactenos@chinchina-caaldas.gov.co



- la cual se indican los términos y condiciones para su aceptación, el cual tenía vigencia hasta el 20/03/2020. Constante de cinco (5) folios.
2. Comunicación fechada del 23 de septiembre de 2019 emanada de FRANCISCO TOMAS SEBA DEL CASTILLO – Gerente Nacional Crédito Constructor - y CARLOS ANDRES BEJARANO JIMENEZ- Gerente de Cuenta Constructor del BANCO BBVA -, donde se informa que se aprobó un crédito preoperativo por valor de \$150.000.000 para el proyecto La Rioja Etapa I, en la cual se indican los términos y condiciones para su aceptación, el cual tenía vigencia hasta el 20/03/2020. Constante de tres (3) folios.
 3. Impreso del correo electrónico de fecha 10 de diciembre de 2019 remitido por proyectos@gestoraurbana.com dirigido al señor CARLOS ANDRES BEJARANO JIMENEZ- Gerente de cuenta Constructor Banco BBVA, con correo carlos.bejarano@bbva.com.co donde se documenta lo referido a la aprobación del crédito constructor y preoperativo proyecto La Rioja Etapa I, donde GESTORA URBANA S.A.S. acepta los términos y condiciones de dicho crédito constructor. Consta de tres (3) folios
 4. Impreso del correo electrónico de fecha 30 de diciembre de 2019 remitido por proyectos@gestoraurbana.com dirigido al señor CARLOS ANDRES BEJARANO JIMENEZ- Gerente de cuenta Constructor Banco BBVA, con correo carlos.bejarano@bbva.com.co donde se documenta la expedición de licencia de construcción del proyecto La Rioja Etapa I, las fechas de inicio del trámite ante FIDUCIARIA DAVIVIENDA para establecer las condiciones de giro , las obras constructivas y gestiones del estudio de títulos del predio y constitución del gravamen hipotecario a favor del BBVA. Constante de dos (2) folios
 5. Impreso del correo electrónico de fecha 21 de Febrero de 2020 remitido por gerencia@gestoraurbana.com dirigido mi cliente GUILLERMO ZULUAGA PINEDA, al correo guillermopinedaz@hotmail.com en donde el demandante agradece a mi cliente por su acompañamiento ante el BBVA S.A. por el crédito de \$67.000.000 para capital de trabajo, con sus anexos. Constante seis (6) folios.
 6. Comunicación de fecha 10 de Febrero de 2020 dirigida a mi representado por parte de FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en su doble condición de persona natural y como representante Legal de GESTORA URBANA S.A.S., mediante la cual éste manifiesta que ante el BBVA ya se encuentra aprobado el crédito constructor del proyecto la Rioja y que se encuentra gestionando la misma línea de crédito ante el banco DAVIVIENDA S.A. Además que le manifiesta a mi cliente que la opción de elegir entidad financiera recae en GESTORA URBANA S.A.S. Constante dos (2) folios.
 7. Impreso del correo electrónico de fecha 26 de febrero de 2020, remitido por Mónica Pineda Hernández –Ejecutiva Crédito Constructor Senior Banco Davivienda S.A. desde el e-mail mopineda@davivienda.com dirigido a GESTORA URBANA SAS al correo proyectos@gestoraurbana.com, donde se informa sobre la aprobación del crédito constructor del Proyecto la Rioja, sobre las condiciones y sobre quienes deben firmar el pagare. Constante de (1) folio
 8. Impreso del correo electrónico de fecha 7 de Mayo de 2020 7:58 p.m., remitido por Mónica Pineda Hernández –Ejecutiva Crédito Constructor Senior Banco Davivienda S.A. desde el e-mail mopineda@davivienda.com dirigido mi cliente GUILLERMO ZULUAGA PINEDA al correo guillermopinedaz@hotmail.com, donde le remite ya modificada las cartas de aprobación de crédito de comercialización y crédito constructor del Proyecto la Rioja para su aceptación con la misma fecha 02 de marzo de 2020, donde ya no aparece mi representado como accionista de GESTORA URBANA S.A.S. sino como firma personal. Constante de (1) folio

Mención particular debo hacer con el asunto del crédito constructor aprobado por el Banco Davivienda S.A., para la financiación del proyecto La Rioja Torre I, el cual la citada entidad financiera declinó porque usted no suscribió el acta de aceptación de las condiciones de este crédito, esto dentro de los dos meses que la citada entidad le dio para ello; y sin que hasta la fecha usted haya efectuado ningún tipo de manifestación sobre el particular, ni frente al suscrito, ni frente a Gestora Urbana S.A.S. y hasta donde conocemos ni frente a la entidad financiera. En este mismo contexto, una vez el Banco Davivienda S.A. declinó la aprobación que inicialmente diera para la financiación del Proyecto La Rioja Etapa I, Gestora Urbana S.A.S., volvió a preparar casi que de inmediato, una nueva solicitud de crédito frente a esta misma entidad, informándolo e insistiéndole a usted para que la suscribiera, recalcándole que usted suscribiría esta nueva solicitud de crédito constructor para el citado proyecto, como persona natural, sin ningún tipo de vínculo o relación accionaria con Gestora Urbana S.A.S., pero volvimos a recibir de su parte como respuesta, su silencio.-

Así las cosas, es evidente que su intención nunca fue cumplir con la obligación de acompañamiento en los términos del acuerdo privado de cesión de acciones del 15 de enero de 2019, y ahora por el contenido de su comunicación, estamos concluyendo que su intención fue financiar directamente el proyecto La Rioja Etapa I, esto a través de los recursos de su red empresarial, con la cual en los últimos cinco (5) años ya financió parte de la operación general de Gestora Urbana S.A.S., gracias a lo cual logramos construir y comercializar los proyectos Hipona, Alta Vista Etapa I, San Ambrosio, Alta Vista Etapa II y la Ceiba; con rendimientos financiera a su favor y/o de su red de negocios de más de Dos Mil Millones de Pesos (\$2.000.000.000).

El interés que ahora usted manifiesta tener para que yo obtenga los recursos para garantizar o asegurar a su favor el pago establecido en el acuerdo privado de cesión de acciones del 15 de enero de 2019, debió tenerlo usted presente cuando en múltiples ocasiones le solicitamos que cumpliera con la obligación de acompañamiento contenida en el citado acuerdo, esto es suscribiendo, como persona natural sin ningún tipo de vínculo o relación accionaria con Gestora Urbana S.A.S., solicitudes de créditos bancarios, tales como capital de trabajo, libre destinación y/o crédito constructor para ser tramitados ante Bancolombia, BBVA y Davivienda. Le recuerdo que su obligación de acompañamiento no consistía en que usted prestara los recursos requeridos.

Su interés o propuesta para financiar la Construcción del Proyecto La Rioja Etapa I, no es de nuestro interés, toda vez que la financiación del proceso constructivo de este tipo de proyectos, que venimos manejando a través de una Fiducia de Preventas y que pretendemos continuar manejando a través de una Fiducia Inmobiliaria – Completa – o Fiducia de Administración y Pagos; y en todo bancarizada, no admite como fuente de



MUNICIPIO DE CHINCHINÁ.

Pag. 1 de 1

08-May-2018 10:08:03

User:MARANGO

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO (# 921)

Documento # 201800027916, por Valor de: \$0.00

Destino del Documento: TRAMITES NOTARIALES - Vigencia Hasta: 07/Jun/2018

La Secretaria de Hacienda certifica que lo registros que a continuación se relacionana están a paz y salvo por concepto de impuesto predial unificado.

EL MUNICIPIO DE CHINCHINA NO COBRA VALORIZACION

Cédula - NIT: 900800886

Nombre: S.A.S. GESTORA URBANA

CATASTRO, PREDIAL UNIFIC., CONCEPTOS Y OTROS CPTOS

174-01-00-0154-0010-000 Ficha: Matric: Dir: Ur LA CEIBA Lo 9 Pagó: 2018-12 # Prop: 1.(FIN)

N.U.P.: 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000.(FIN)

→ Año: 2018, A.T:1616, A.T.C:0, A.T.P:0, A.C:25, A.C.C:0, Desplazado:NO, (D.E:01=100%).(FIN)

→ Año: 2018, V.T:\$49,320,000, V.T.C:\$0, V.C:\$49,320,000, V.C.C:\$0, Avalúo Total: \$98.640,000, Avalúo Derecho: \$98.640,000.(FIN)

→ SE REGISTRARON 2 PREDIOS NO EXIGIDOS PARA REPORTARSE EN ESTE DOCUMENTO(FIN) <---

INDUSTRIA Y COMERCIO, CONCEPTOS Y OTROS CPTOS.

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ESTABLECIMIENTOS EN I. Y C.

CERTIF. Y PAZ Y SALVOS - RESTRICC. DE LOS CLIENTES

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE RESTRICCIONES

ACUERDOS DE PAGO

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ACUERDOS DE PAGO VIGENTES

FIN



(415)7709988011748(8020)201800027916(3900)000000000(96)20180607

NOTA: Los funcionarios que expiden este documento, son responsables de las sumas que adeudan los respectivos contribuyentes interesados en el mismo, sin perjuicio de la sanción penal por delito en que incurrir de conformidad con las disposiciones legales.

Firma

Cédula

09490064



A.T: Area de Terreno
A.T.C: Area de Terreno - Común
A.T.P: Area de Terreno - Privada
A.C: Area Construida
A.C.C: Area Construida - Común
V.T: Valor Terreno
V.T.C: Valor Terreno - Común
V.C: Valor Construcción
V.C.C: Valor Construcción - Común

Areas en Metros Cuadrados.
D.E: Destinos Económicos

JUNTOS POR LA CHINCHINÁ QUE SONAMOS - RECUERDE QUE PUEDE HACER EL

Nit: 890801133-8 Dirección: CRA 8 CL 11 ESQ. Atacama - Páx 8452810 - E-mail: contactenos@chinchina-caldas.gov.co



9. Comunicación fechada del 02 de Marzo de 2020 emanada de MARCELA VASQUEZ JARAMILLO –Jefe de Zona Caldas- y RICARDO PEREZ GOMEZ- Director de Crédito Constructor del BANCO DAVIVIENDA-, con destino a FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y GESTORA URBANA S.A.S., en donde se le informa que se le aprobó un crédito constructor por valor de \$4.618.000.000 para el proyecto La Rioja Etapa I, en la cual se indican los términos y condiciones para su aceptación, donde ya no aparece mi representado en calidad de accionista de Gestora Urbana SAS sino como firma personal. Constante de cinco (5) folios. Esta prueba es de la que hace referencia la prueba documental enlistada en la No. 5
10. Comunicación fechada del 02 de Marzo de 2020 emanada de MARCELA VASQUEZ JARAMILLO –Jefe de Zona Caldas- y RICARDO PEREZ GOMEZ- Director de Crédito Constructor del BANCO DAVIVIENDA-, con destino a FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y GESTORA URBANA S.A.S., en donde se le informa que se le aprobó un crédito de comercialización por valor de \$400.000.000 para el proyecto La Rioja Etapa I, en la cual se indican los términos y condiciones para su aceptación, donde ya no aparece mi representado en calidad de accionista de Gestora Urbana SAS sino como firma personal. Constante de tres (3) folios. Esta prueba es de la que hace referencia la prueba documental enlistada en la No. 5
11. Impreso del correo electrónico de fecha 12 de Marzo de 2020, remitido por Mónica Pineda Hernández a través de su cuenta mopineda@davivienda.com a favor de mi representado a través del correo guillermopinedaz@hotmail.com, donde se le cita para suscribir la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor para el Proyecto La Rioja, y se informa que después de suscrita la carta, se aportará el inmueble al encargo fiduciario y se constituirá el gravamen hipotecario a favor de Davivienda, pese haberse transferido dicho inmueble con anterioridad por parte de GESTORA URBANA S.A.S. en favor de PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S. Constante de un (1) folio.
12. Carta de fecha 5 de Junio de 2020 proveniente del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en su doble condición de persona natural y como representante legal de GESTORA URBANA S.A.S., dirigido a mi representado GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, en donde se le solicita suscribir como avalista o deudor de la sociedad sin ningún vínculo accionario, carta de solicitud para estudio, revisión y aprobación del crédito constructor ante el BANCO DAVIVIENDA, a radicarse el 12 de Junio de 2020 ante dicha entidad. Consta de dos (2) folios
13. Impreso del correo electrónico de la cuenta de mi cliente guillermopinedaz@hotmail.com, dirigido a la señora Mónica Pineda Hernández – BANCO DAVIVIENDA-, de fecha 18 de Junio de 2020, a la cuenta mopineda@davivienda.com, donde mi cliente solicita información al banco DAVIVIENDA sobre el estado del crédito constructor del proyecto la Rioja, si GESTORA URBANA S.A.S. presento una nueva solicitud de crédito y sobre los tramites adelantados con FIDUCIARIA DAVIVIENDA para el proyecto La Rioja. Consta de un (1) folio
14. Contestación al correo electrónico citado en línea precedente, por parte de MONICA PINEDA HERNANDEZ – BANCO DAVIVIENDA, con fecha 25 de Junio de 2020, en donde le manifiesta a mi representado, que la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. no ha presentado nueva solicitud del crédito constructor. Consta de un (1) folio.
15. Carta del 31 de Julio de 2020 enviada por mi representado GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, al señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, en donde se le eleva la propuesta de financiación a través del crédito constructor por parte de la sociedad GIRO EMPRESARIAL y CIA S en CA, para el proyecto La Rioja por valor de \$5.000.000.000. constante de un (1) folio

financiamiento créditos de persona jurídicas no vigiladas por la superintendencia de financiera.

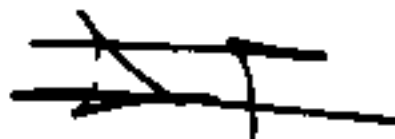
Por sustracción de materia, no hare pronunciamiento de fondo sobre los párrafos restantes de su comunicación, ni sobre la comunicación que usted me remitiera con fecha 6 de agosto de 2020; salvo para manifestarle que extrañamente con esta última comunicación se adjuntó un documento suscrito por su nuevo abogado con fecha 25 de marzo de 2020, cuando el correo fue enviado y recibido el día 6 de agosto de 2020; con este pequeño detalle terminamos de confirmar que para la época en la que usted debía suscribir el acta de aceptación del crédito constructor para la Etapa I del Proyecto La Rioja, usted estaba trabajando con su equipo de trabajo, no en función de aceptar el citado crédito, sino en función de preparar una propuesta para financiar a través de su red de negocios el mencionado proyecto, lo cual nunca ha sido parte de nuestros acuerdos.

Por último, le recuerdo que usted ya ha sido notificado sobre su condición de contratante incumplido con relación al contenido y alcance del acuerdo privado del de cesión de acción del 15 de enero de 2019.

Cordial Saludo.



Francisco Javier Espinosa Cabrera
C. E. No 339.738



Francisco Javier Espinosa Cabrera
C. E. No 339.738
Representante Legal
Gestora Urbana S.A.S.



Doctor

CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO

Intendente Regional de Manizales

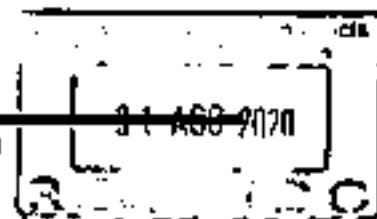
E.S.D

Referencia: Solicitud de inicio proceso de reorganización empresarial de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, en los términos de la ley 1116 del 2006.

MARCO FIDEL ARENAS VALENCIA, mayor de edad y vecino de Pereira, identificado con cédula de ciudadanía No 9.871.074 Pereira, y portador de la T.P 287.345 Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con Nit **900.800.886**, sociedad de derecho comercial, con matrícula inmobiliaria No 169317, representada legalmente por el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, y vecino de Manizales, identificado con cédula de extranjería No 339738; de la manera más respetuosa me permito presentar ante su despacho **SOLICITUD DE ADMISIÓN DE PROCESO DE REORGANIZACIÓN** en los términos de la Ley 1116 del 2006 y cumpliendo con los requisitos establecidos.

1. LEGITIMACIÓN POR ACTIVA

- 1.1 Constituye la parte activa o solicitante directamente el **DEUDOR**, la sociedad **GESTORA URBANA S.A.**, con Nit 900.800.886, representada legalmente por el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, y vecino de Manizales, identificado con cédula de extranjería No 339738, sociedad de derecho privado, inscrita en la cámara de comercio de Manizales (Caldas).
- 1.2 El solicitante la sociedad **GESTORA URBANA S.A.**, con Nit 900.800.886, se encuentra en cesación de pagos por el incumplimiento en pluralidad de acreencias por más de noventa días (90) del pasivo total.





16. Carta de alcance a la propuesta de que trata el numeral anterior, con fecha 6 de Agosto de 2020, emitida por mi cliente al demandante, donde eleva la propuesta jurídica para adelantar el proyecto La Rioja. Constante de tres (3) folios.
17. Carta de fecha 11 de Agosto de 2020 proveniente de FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en su doble condición de persona natural y como representante legal de GESTORA URBANA S.A.S. dirigido a mi cliente en el que no acepta la propuesta de financiación de proyecto La Rioja a través de su grupo empresarial a través de GIRO EMPRESARIA Y CIA S en CA. Constante de cuatro (4) folios.
18. Certificado de existencia y representación de la sociedad GIRO EMPRESARIAL Y CIA S. en CA, donde consta su objeto social. Constante de cinco(5) folios.
19. Acuerdo privado de pagos suscrito entre GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN CA Y GESTORA URBANA SAS fechado del 15 de enero de 2019, con lo que se demuestran los préstamos de dinero que se le hacía por parte de GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN CA en favor de GESTORA URBANA SAS., demostrando así su capacidad económica y la factibilidad para financiar el proyecto La Rioja y la dificultad que a tenido mi representado para recuperar su dinero. Consta de 3 folios
20. Certificación bancaria expedida por BANCOLOMBIA de fecha 25 de enero de 2021, en donde se acredita que se le han hecho débitos al señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como avalista o codeudor de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. para cubrir cuotas impagas de créditos o prestamos terminados en los números 590097321 y 590099370. Constante de (2) folios.
21. Copia de pagare número 590097321 a favor de BANCOLOMBIA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$400.000.000, creado el 26 de febrero de 2019, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como avalista o deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (3) folios.
22. Copia de pagare número 590099370 a favor de BANCOLOMBIA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$100.000.000, creado el 13 de Noviembre de 2019, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como avalista o deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (2) folios.
23. Copia de pagare número 5379600310211 a favor de BANCO BBVA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$380.000.000, creado el 05 de Diciembre de 2018, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como avalista o deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (7) folios.
24. Copia de pagare número 5379600312142 a favor de BANCO BBVA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$95.000.000, creado en Marzo de 2019, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (3) folios.
25. Copia de pagare número 5379600315152 a favor de BANCO BBVA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$141.000.000, creado en septiembre de 2019, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (3) folios.
26. Copia de pagare número 5379600316333 a favor de BANCO BBVA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$97.000.000, creado en noviembre de 2019, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (3) folios.
27. Copia de pagare número 5379600316770 a favor de BANCO BBVA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$134.000.000, creado en diciembre de 2019, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (3) folios.



**CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A.**

Fecha expedición: 2021/04/22 - 10:30:14 *** Fecha No. 3000005370 *** Num. Operación: 01-ALICERH-20210422-0824

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN pRUnp6oQpH

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A.
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD COMANDITA POR ACCIONES
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 900350874-9
ADMINISTRACIÓN DEAM : MANIZALES
DOMICILIO : MANIZALES

MATRÍCULA + INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 164603
FECHA DE MATRÍCULA : ABRIL 13 DE 2014
ÚLTIMO AÑO RENOVADO : 2021
FECHA DE RENOVACIÓN DE LA MATRÍCULA : ABRIL 06 DE 2021
ACTIVO TOTAL : \$.255.184.980.00
GRUPO NITF : GRUPO 11

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : CALLE 25 22-23 OF 203
BARRIO : CENTRO
MUNICIPIO / DOMICILIO: 17001 - MANIZALES
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 8808850
TELÉFONO COMERCIAL 2 : NO REPORTÓ
TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO REPORTÓ
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : gempresarialm@gmail.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CALLE 25 22-23 OF 203
MUNICIPIO : 17001 - MANIZALES
BARRIO : CENTRO
TELÉFONO 1 : 8808850
CORREO ELECTRÓNICO : gempresarialm@gmail.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SE AUTORIZA** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : gempresarialm@gmail.com

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : K6613 - OTRAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL MERCADO DE VALORES

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4871 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2005 OTORGADA POR NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES. REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 1287 DEL LIBRO XIII DEL REGISTRO

- 1.3 Que el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINISA CABRERA**, es titular del 100 % de las acciones de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, por la venta realizada por el señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**.

2. SUPUESTOS DE ADMISIBILIDAD:

- 2.1 Para el inicio del proceso de Reorganización, la sociedad **GESTORA URBANA S.A.**, con Nit 900.800.886, se tiene como supuesto la existencia de una situación de cesación de pagos, que le han ocasionado mora superiores a los noventa (90) días, se adjunta certificado.
- 2.2 El pasivo total a cargo del solicitante; la sociedad **GESTORA URBANA S.A.**, con Nit 900.800.886, con fecha de corte al 31 de julio de 2020, ascendiente a la suma de **VEINTE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIEZ \$ 20.183.091.710**
- 2.3 Que en contra de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.**, con Nit 900.800.886, se han iniciado procesos ejecutivos singular y un proceso laboral.
- 2.4 Que la sociedad **GESTORA URBANA S.A.**, con Nit 900.800.886, tiene como actividad comercial la formulación, promoción, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios; actividad económica a la que corresponde el código CIU 4111.
- 2.5 Que las condiciones para el acceso al crédito y otros factores han incidido en la crisis del sector, como son los:
- a) Cambios de la composición accionaria.
 - b) Incumplimiento por parte de uno de los socios.
 - c) Pérdidas en proyectos.



28. Copia de pagare número 5379600318321 a favor de BANCO BBVA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$67.000.000, creado en febrero de 2020, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (3) folios.
29. Copia de pagare número 5379600319055 a favor de BANCO BBVA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$58.000.000, creado en Marzo de 2020, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (3) folios.
30. Copia de pagare sin número a favor de BANCO BBVA y a cargo de GESTORA URBANA S.A.S. por valor de \$58.000.000, creado en marzo de 2020, el cual fue suscrito por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. Constante de (3) folios.
31. Impreso del correo electrónico de BANCO BBVA fechado del 28 de abril de 2021, donde aparece la relación de los pagarés relacionados anteriormente.
32. Derechos de petición, con sus respectivas pruebas de entrega a través de correo electrónico el 23 de abril y 7 de mayo de 2021, y en forma física el 7 de mayo de 2021, dirigidos al BANCO DAVIVIENDA S.A. solicitando información sobre aspectos relacionales con el crédito constructor para el Proyecto La Rioja. Constante de (10) folios.
33. Derechos de petición, con sus respectivas pruebas de entrega a través de correo electrónico el 23 de abril y 7 de mayo de 2021, y en forma física el 7 de mayo de 2021, dirigidos a la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. solicitando información sobre aspectos relacionales con la constitución del fideicomiso mercantil para el Proyecto La Rioja. Constante de (10) folios.
34. Derechos de petición, con sus respectivas pruebas de entrega a través de correo electrónico el 3 de Mayo y 7 de mayo de 2021, y en forma física el 7 de mayo de 2021, dirigidos al BANCO DAVIVIENDA S.A. solicitando información sobre aspectos relacionales con el crédito constructor para el Proyecto La Ceiba. Constante de (10) folios.
35. Derechos de petición, con sus respectivas pruebas de entrega a través de correo electrónico y en forma física, con fechas del 3 de Mayo y 7 de mayo de 2021, dirigido a BANCOLOMBIA S.A. solicitando información sobre aspectos relacionales con créditos de todo tipo otorgados a GESTORA URBANA SAS donde funja GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como avalista o deudor solidario, desde el 16 de enero de 2019 a la fecha de solicitud. Constante de (6) folios.
36. Derechos de petición, con sus respectivas pruebas de entrega a través de correo electrónico y en forma física, con fechas del 3 de Mayo y 6 de mayo de 2021, dirigidos a BANCO BBVA COLOMBIA S.A. solicitando información sobre aspectos relacionales con créditos de todo tipo otorgados a GESTORA URBANA SAS donde funja GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como avalista o deudor solidario, desde el 16 de enero de 2019 a la fecha de solicitud. Constante de (6) folios.
37. Copia del auto de fecha 4 de Diciembre de 2020 emitido por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 17001400300920200044400 dentro del proceso ejecutivo promovido por ARMETALES S.A. en contra de GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, mediante el cual se decreta la terminación por pago total de la obligación. Constante de cuatro (4) folios.
38. Certificado de tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 100-77501 del bien inmueble afecto a la construcción del proyecto La Rioja, de fecha 7 de Octubre de 2020 en cuya anotación No. 14 consta la transferencia que hiciera GESTORA URBANA S.A.S. en favor de PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., Constante de cinco (5) folios.
39. Certificado de tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 100-77501 del bien inmueble afecto a la construcción del proyecto La Rioja, de fecha 06



**CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GRUPO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A.**

Fecha expedición: 20140422 - 10:30:10 *** Recibo No. 9400040323 *** Func. Operación: 01-AUXDERI-20210422-0024

CODIGO DE VERIFICACIÓN p8rnp6cQpH

MERCANTIL EL 20 DE OCTUBRE DE 2005, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA
GRUPO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A..

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
EP-586	20190718	NOTARIA CUARTA	MANIZALES RM13-2311	20140225
EP-1342	20140410	NOTARIA CUARTA	MANIZALES RM13-2321	20140411

CERTIFICA

QUE POR MEDIO DE ESCRITURA PÚBLICA 1.342 OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES EL 10 DE ABRIL DE 2014, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 11 DE ABRIL DE 2014 BAJO EL 00002321 DEL LIBRO XVII DEL REGISTRO MERCANTIL, LA CITADA SOCIEDAD EFECTUO UNA REFORMA DE ESTATUTOS EN CUANTO A LA MODIFICACIÓN DEL OBJETO SOCIAL, DE AHORA EN ADELANTE SERA DE NATURALEZA COMERCIAL.

CERTIFICA - VIGENCIA

QUE LA DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA (VIGENCIA) ES HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2050

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD SE PROPONE COMO OBJETO SOCIAL PRINCIPAL, EL DESARROLLO DE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES, TENIENDO EN CUENTA QUE EL OBJETIVO SERA EL CAMBIO DE LA NATURALEZA DE LA SOCIEDAD DE CIVIL A COMERCIAL:

LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO SOCIAL LA FORMULACION, PROMOCION, GESTION, DESARROLLO DE PROYECTOS DE INVERSION, MOBILIARIOS E INMOBILIARIOS, A TRAVES DE OPERACIONES COMERCIALES POR MEDIO DE LIBRANZA, O POR CUALQUIER OTRO MEDIO DE PAGO O TRANSACCION COMERCIAL, TENIENDO EN CUENTA EL ORIGEN LICITO DE LOS RECURSOS QUE MANEJA LA ENTIDAD, EN DESARROLLO DE SU OBJETO LA SOCIEDAD PODRA:

A) COMPRAR Y VENDER, TODA CLASE DE BIENES. B) INTERVENIR EN LA CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES O ASOCIACIONES DE OBJETO SOCIAL IGUAL, SIMILAR O DIRECTAMENTE COMPLEMENTARIO DEL SUYO PROPIO Y ADQUIRIR Y TENER ACCIONES U OTROS TITULOS DE PARTICIPACIÓN EN SOCIEDADES DE ESTE GENERO. C) ADQUIRIR EMPRESAS COMERCIALES O CIVILES CUYO OBJETO SEA SIMILAR O IGUAL AL SUYO PROPIO. D) TOMAR O DAR EN PRESTAMO DINERO A INTERES, ADQUIRIR A CUALQUIER TITULO BIENES MUEBLES O INMUEBLES CON EL OBJETO DE INVERTIR SUS DISPONIBILIDADES O RESERVAS, MANTIENIENDOLAS CON EL CARACTER DE ACTIVOS INMOVILIZADOS, GRAVARLOS CON PRENDA O HIPOTECA, ENAJENARLOS SI CIRCUNSTANCIAS DE SIMPLE CAMBIO DE INVERSIÓN LO ACONSEJAREN Y ENAJENAR O CAMBIAR SUS PARTICIPACIONES EN ACCIONES EN OTRAS SOCIEDADES, GIRAR, ENDOSAR, ADQUIRIR, ACEPTAR, COBRAR, PROTESTAR, CANCELAR O PAGAR TITULOS VALORES, ACEPTARLOS EN PAGO, Y EN GENERAL, HACER EN CUALQUIER PARTE SEA EN SU PROPIO NOMBRE, SEA POR CUENTA DE TERCEROS O EN PARTICIPACIÓN CON ELLOS, TODA CLASE DE OPERACIONES Y CELEBRAR Y EJECUTAR LOS CONTRATOS Y ACTOS CIVILES, COMERCIALES O FINANCIEROS SOBRE MUEBLES O INMUEBLES QUE SEAN CONVENIENTES O NECESARIOS A LOS FINES QUE ELLA PERSIGUE Y QUE DE MANERA DIRECTA SE RELACIONEN CON EL OBJETO SOCIAL. PARÁGRAFO PRIMERO. LA SOCIEDAD PODRA FUSIONARSE CON OTRA U OTRAS SOCIEDADES QUE TENGAN UN OBJETO SOCIAL IGUAL O SIMILAR AL QUE LA SOCIEDAD SE PROPONE; PODRA IGUALMENTE, ABSORBER O FUSIONAR OTRA U OTRAS SOCIEDADES, O ESCINDIRSE. PARÁGRAFO SEGUNDO. LA SOCIEDAD, PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES PREVISTAS EN SU OBJETO SOCIAL, PODRA CONFORMAR CONSORCIOS, UNIONES TEMPORALES O SOCIEDADES ACCIDENTALES, CELEBRAR CONTRATOS DE CUENTA EN PARTICIPACIÓN. PARÁGRAFO TERCERO. LA SOCIEDAD PODRA CONSTITUIRSE EN GARANTE DE OBLIGACIONES AJENAS O GARANTIZAR O CAUCIONAR CON SUS PROPIOS BIENES OBLIGACIONES DE TERCEROS, SIEMPRE Y CUANDO QUE EN LAS OPERACIONES CORRESPONDIENTES TENGA INTERES LA SOCIEDAD O DE ELLAS SE REPORTE ALGUN BENEFICIO PARA LA MISMA. EN TALES EVENTOS, LA DECISIÓN DEBERA ADOPTARSE CON EL VOTO UNANIME DE SOCIO GESTOR Y CON EL VOTO DE LA ENTIDAD MAS UNO DE LOS SOCIOS COMANDITARIOS.

3. MEMORIA EXPLICATIVA

- 3.1 El antiguo socio de la sociedad el señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, se comprometió apalancar financieramente los proyectos a través de su empresa Giro Empresarial & Cía. S en C A, situación que no sucedió.
- 3.2 Los accionistas **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** (actual accionista) y el **SEÑOR GUILLERMO PINEDA ZULUAGA** (accionista que incumplió), como titulares del 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad en su momento; aprobaron un aumento del capital autorizado, suscrito y pagado de la sociedad, en una demostración de la confianza en la actividad económica y financiera de la empresa, para el día 15 de enero de 2019 el señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA** decidió retirarse de la empresa por:
- a) No comprender el desarrollo de las diferentes actividades que comprendían el giro de los negocios de la empresa
 - b) Su pesimismo a cerca del cumplimiento de la utilidad proyectada de cada proyecto y de la empresa en general. Este retiro se dio mediante cesión del 100% del paquete accionario del que era titular para esa época, el cual correspondía al 50% del paquete accionario suscrito y pagado de la sociedad Gestora Urbana S.A.S.
- 3.3 Mención especial merecen las pérdidas económicas que por un valor aproximado de Mil Cuatrocientos Millones de Pesos (\$1.400.000.000), tuvo Gestora Urbana S.A.S., en el periodo comprendido entre diciembre de 2019 y Abril de 2020; por la no formalización del crédito constructor aprobado para aquella época por el Banco Davivienda S.A.S. para la financiación del Proyecto La Rioja y/o por el no tramite y aprobación de otro crédito constructor para este mismo proyecto por parte de otra entidad financiera
- 3.4 Que la sociedad a través de **GESTORA URBANA S.A.S.**, con Nit 900.800.886, a través de su representante legal el señor



- de Mayo de 2021 en cuya anotación No. 14 consta la transferencia que hiciera GESTORA URBANA S.A.S. en favor de PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., Constante de cinco (5) folios.
40. Copia de la escritura pública No. 3582 del 23 de Mayo de 2017 de la Notaría Segunda de Manizales, en donde consta que el bien inmueble identificado con la matrícula 100-77501 afecto al proyecto La Rioja, fue adquirido por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. a la CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S., por valor de \$800.000.000. Constante de once (11) folios.
 41. Copia de la escritura pública No. 1395 del 04 de Marzo de 2020 de la Notaría Segunda de Manizales, en donde consta que el bien inmueble identificado con la matrícula 100-77501 afecto al proyecto La Rioja, fue vendido por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. a la sociedad PROYECTOS, CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., por valor de \$207.279.0000. Constante de siete (7) folios.
 42. Certificado de tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 100-237419 del 23 de Julio de 2020 correspondiente al apartamento 206 del Edificio Multifamiliar La Ceiba Propiedad Horizontal, en donde consta que para 5 de Junio de 2018 se encuentra la constitución del Patrimonio Autonomo denominado Fideicomiso La Ceiba y la constitución del gravamen hipotecario que respalda el crédito constructor ante BANCO DAVIVIENDA S.A. Constante de tres (3) folios.
 43. Copia del acta de la asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., celebrada el 21 de Agosto de 2020, en donde se analiza la propuesta de reorganización de la sociedad por parte del único accionista el aquí demandante FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y se deja claro que la intención del demandante era solicitar aprobación de crédito constructor y demás para el proyecto La Rioja a ser invertidos en otros proyectos diferentes en detrimento del patrimonio de mi cliente. Constante de cuatro (4)
 44. Copia de la **CERTIFICACION DE LA CESACION DE PAGOS** suscrito por FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ, en calidad el primero de representante legal y el segundo en calidad de Revisor Fiscal de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. de fecha 27 de Agosto de 2020, en donde establecen las obligaciones Financieras de la sociedad al día 31 de Julio de 2020, el cual se enlistan entre otros, las obligaciones financieras de la sociedad. Constante de ocho (8) folios.
 45. Auto del 22 de Octubre de 2020 emitido por la Superintendencia de Sociedades bajo el consecutivo 670-000635, mediante el cual se admite el proceso de reorganización empresarial de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. y dentro del cual se detallan los valores del estado de la empresa en los años 2017, 2018, 2019 y 2020. Constante de catorce (14) folios.
 46. Impreso de Consulta de Procesos fechado del 29 de abril de 2021 para el proceso de reorganización del señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA número 17001310300620210001600 del Juzgado 6 Civil del Circuito de Manizales. Constante de (1) Folio
 47. Auto del 19 de Febrero de 2021 emitido por el Juzgado 6 Civil del Circuito de Manizales bajo el radicado número 17001310300620210001600, mediante el cual se rechaza el proceso de reorganización de FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y ordena su remisión a la Superintendencia de Sociedades de Manizales. Constante de (5) folios.
 48. Auto del 03 de Marzo de 2021 emitido por el Juzgado 6 Civil del Circuito de Manizales bajo el radicado número 17001310300620210001600, mediante el cual se niega recursos de reposición y apelación en el proceso de reorganización de FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA. Constante de (6) folios.



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN CA**

Fecha expedición: 2021/04/22 - 16:38:11 - Recibo No. 500005323 - Num. Operación: 01-AUXCGR1-20210422-0021

COO040 DE VERIFICACIÓN pRUMpleGpR

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	350.000.000,00	1.000,00	350.000,00
CAPITAL SUSCRITO	350.000.000,00	1.000,00	350.000,00
CAPITAL PAGADO	350.000.000,00	1.000,00	350.000,00

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4871 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2005 DE NOTARÍA SEGUNDA DE MANIZALES, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 1287 DEL LIBRO XIII DEL REGISTRO MERCANTIL EL 20 DE OCTUBRE DE 2005, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SOCIO GESTOR PRINCIPAL	TYNEBA ZULUAGA GUILLERMO	CC 1,336,304

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTE

POR ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4871 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2005 DE NOTARÍA SEGUNDA DE MANIZALES, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 1287 DEL LIBRO XIII DEL REGISTRO MERCANTIL EL 20 DE OCTUBRE DE 2005, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SOCIO GESTOR SUPLENTE	GIRALDO MARIN BEATRIZ ELENA	CC 30,312,628

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

LA SOCIEDAD TIENE LOS SIGUIENTES ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. A) ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS. B) SOCIO GESTOR O REPRESENTANTE LEGAL.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD, LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA MISMA, EL USO DE LA FIRMA SOCIAL, CORRESPONDE DE DERECHO AL SOCIO GESTOR DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN LOS PRESENTES ESTATUTOS. CUANDO LA SOCIEDAD LLEGARA A TENER MAS DE UN GESTOR, LA ADMINISTRACIÓN SERA EJERCIDA POR ELLOS DE CONSUMO. COMO REPRESENTANTE LEGAL EL GESTOR ESTÁ DOTADO DE LAS MAS AMPLIAS FACULTADES PARA REALIZAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS DENTRO DEL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, SIN QUE PUEDA DECIRSE EN NINGUN CASO QUE SUS FACULTADES ESTAN LIMITADAS POR LA CUANTIA O POR LA NATURALEZA DE LAS OPERACIONES QUE CELEBRE ESTANDO FACULTADO, ADEMÁS ESTARA FACULTADO PARA ACTUAR EN RELACION CON NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD EN LA DOBLE CONDICION DE REPRESENTANTE LEGAL Y DE CONTRAPARTE DE LA SOCIEDAD, AUTORIZACIÓN QUE SE LE CONFIERE PARA LAS FINALIDADES PREVISTAS EN EL ARTICULO 839 DEL C. DE CO. COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD Y EN DESARROLLO DE SUS FACULTADES, EL GESTOR PODRA: COMPRAR, VENDER, DAR EN ARRENDAMIENTO, TOMAR EN ARRENDAMIENTO, GRAVAR CON HIPOTECA O PRENDA, LIMITAR EL DOMINIO DE TODOS LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA SOCIEDAD, DISPONER DE LOS FONDOS SOCIALES, RECAUDADOS, ORDENAR LAS INVERSIONES EN SOCIEDADES, PAPIERES BURSÁTILES Y TITULOS VALORES, QUE LA SOCIEDAD HAGA CON LOS RECURSOS A SU FAVOR, DISPONER DE TALES INVERSIONES EN LA FORMA QUE ESTIME CONVENIENTE, FUNDAR EMPRESAS QUE PERMITAN EL DESARROLLO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, EN FIN, EJERCER LOS DERECHOS DE LA SOCIEDAD, REPRESENTARLA Y EN SU NOMBRE CONTRAER OBLIGACIONES. CORRESPONDE AL SOCIO GESTOR ENTRE OTRAS LAS SIGUIENTES: - CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES QUE ESTIME NECESARIOS PARA REPRESENTAR A LA SOCIEDAD Y DELEGARLE LAS FACULTADES QUE A BIEN TENGAN. - PROMOVER TODA CLASE DE JUICIOS, GESTIONES Y RECLAMACIONES NECESARIAS PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES SOCIALES. - CUMPLIR LAS DEMAS FUNCIONES QUE SE LE ASIGNEN LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS Y

FRANCISCO JAVIER ESPONISA CABRERA, me ha conferido poder espacial, amplio y suficiente para solicitar el proceso de Reorganización.

- 3.5 Que, en cumplimiento de la gestión encomendada, he iniciado la súplica ante la Intendencia Regional de Manizales, la aceptación del proceso de reorganización, con información confiable y procurando de los acreedores un ambiente de confianza y co-gestión.

4. PRETENSIONES

Satisfechos los requisitos de procedibilidad y allegados los documentos y soportes financieros impuestos por la ley, actuando en nombre y representación de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con Nit 900.800.886, a través de su representante legal el señor **FRANCISCO JAVIER ESPONISA CABRERA**, de la manera más respetuosa solicito al señor Juez, lo siguiente:

- 4.1 Proferir **AUTO** admisorio del proceso de REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL, de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con Nit 900.800.886, a través de su representante legal el señor **FRANCISCO JAVIER ESPONISA CABRERA** y como consecuencia de lo anterior se permita la presentación de un acuerdo de **REORGANIZACIÓN** que permita la recuperación y normalización en sus negocios y actividad comercial.
- 4.2 Ordenar la inscripción de esta providencia en el Registro Mercantil del domicilio de la sociedad, en los términos previstos en el artículo 19, numeral 2 de la Ley 1116 de 2006. Líbrese el oficio correspondiente.
- 4.3 Se designe como promotor al señor **FRANCISCO JAVIER ESPONISA CABRERA**, representante legal de la deudora, la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con Nit 900.800.886, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 1429 de 2010, quien se



49. Contrato de retribución por aporte de tierra respecto del lote de terreno donde se construyó el proyecto inmobiliario LA CEIBA, fechado del 8 de julio de 2017, con lo que se prueba el incumplimiento de toda clase de obligaciones a cargo del demandante. Constante de tres (3) folios
50. Contrato de retribución por aporte de tierra respecto del lote de terreno donde se pretendía construir el proyecto inmobiliario LA RIOJA, fechado del 23 de mayo de 2017, con lo que se prueba la mala fe del demandante quien en nombre de la sociedad de la cual es el único accionista pese a existir este contrato procedió a transferir a un tercero el inmueble afecto al proyecto la Rioja tal como se encuentra probado. Constante de cinco (5) folios
51. Informe de auditoría financiera de GESTORA URBANA SAS sobre los estados financieros de los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020; Razonabilidad de las Cifras y Aspectos Jurídicos y Financieros Relevantes, presentado por la firma GESTION & PROYECTOS CONSULTORES, suscrito por ADRIANA SANCHEZ MARIN, fechado del 14 de enero de 2021. Copia del memorial de solicitud de terminación del proceso ejecutivo promovido por ARMETALES S.A. en contra de GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, que cursaba en el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 1700140030092020004440, con las correspondientes constancias de pago. Constante de diecisiete (17) folios.
52. Proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto, a octubre 21 de 2020 presentado por el promotor CARLOS ALBERTO SOTO RAMIREZ, constante de veintidós (22) folios.
53. Copia de la escritura pública No. 3490 del 5 de Junio de 2018 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, mediante la cual se constituye el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA CEIBA y se constituye el crédito constructor para el proyecto La Ceiba. Constante de (21) folios.
54. Escrito de solicitud de inicio de reorganización empresarial presentado por GESTORA URBANA S.A.S. ante Superintendencia de Sociedades de Manizales, con sus respectivos anexos. Constante de (258) folios
55. Escrito de subsanación al trámite de reorganización empresarial presentado por GESTORA URBANA S.A.S. ante Superintendencia de Sociedades de Manizales, con sus respectivos anexos. Constante de (267) folios

TESTIMONIAL

Sírvase Señor Juez, citar a las siguientes personas a quienes haré comparecer ante su despacho ya sea en forma presencial o virtual, en la fecha y hora que se señale para tal efecto, a fin de que se sirva declarar todo lo que conozca y le conste sobre los hechos y pretensiones objeto de la contestación demanda:

1. **CLAUDIA PATRICIA CASTAÑO DUQUE**, quien se localiza en la carrera 18 A No. 4 A – 120, casa 3 Villa Real III de Manizales, celular 315 270 6682, correo electrónico claucastanoduque@yahoo.es, quien en calidad de asesora jurídica del demandado señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, depondrá sobre todas las circunstancias que conozca derivadas de las reuniones telefónicas y personales que sostuvo el demandado con la señora MONICA PINEDA HERNANDEZ – Ejecutiva Crédito Constructor Senior del BANCO DAVIVIENDA- , relacionados con la solicitud del crédito constructor y la socialización para la suscripción de la carta de aceptación de condiciones del crédito constructor para el proyecto La Rioja; además depondrá sobre lo que le conste en los asuntos que se discutieron en las diferentes reuniones sostenidas entre el demandante y demandado con relación a los trámites del crédito constructor para el proyecto La Rioja con Davivienda, y las modificaciones a través de otrosi que modificaría el contrato ACUERDO PRIVADO DE CESION DE ACCIONES y el ACUERDO PRIVADO DE PAGOS



**CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GRUPO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A.**

Fecha expedición: 2021/04/22 - 10:28:11 **** Radicado No. 5040903329 **** Muni. Operación. 01-AJUNGERI-38219422-0024

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN prUnpScOpH

LAS QUE POR LA NATURALEZA DEL CARGO LES CORRESPONDA.

CORRESPONDE A LA ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS ENTRE OTRAS LAS SIGUIENTES: - REFORMAR LOS ESTATUTOS; - DECRETAR LA INCORPORACIÓN O FUSIÓN DE LA SOCIEDAD CON OTRA U OTRAS, O LA TRANSFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA EN OTRO TIPO DE SOCIEDAD.

CERTIFICA

REVISOR FISCAL - PRINCIPALES

POR ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4871 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2005 DE NOTARÍA SEGUNDA DE MANIZALES, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 1287 DEL LIBRO XIII DEL REGISTRO MERCANTIL EL 20 DE OCTUBRE DE 2005. FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	T. PROF
REVISOR FISCAL	MARTINEZ ALZATE CARLOS HUMBERTO	CC 10,279,402	67402

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria : 4875,872,274

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : K6613

CERTIFICA

CLAUSULA COMPROMISORIA PARA SOLUCION DE DIFERENCIAS: LAS DIFERENCIAS QUE OCURRAN A LOS ACCIONISTAS CON LA SOCIEDAD O A LOS ACCIONISTAS ENTRE SI POR RAZON DE CARACTER DE TALES, DURANTE EL CONTRATO SOCIAL, A TIEMPO DE LA DISOLUCIÓN O EN EL PERIODO DE LIQUIDACIÓN, SERAN SOMETIDAS A LA DECISIÓN OBLIGATORIA DE UN TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO QUE FUNCIONARA EN EL DOMICILIO PRINCIPAL DE LA COMPAÑIA Y ESTARA INTEGRADO POR TRES CIUDADANOS COLOMBIANOS EN EJERCICIO DE SUS DERECHOS CIVILES Y ABOGADOS INSCRITOS, LOS CUALES FALLARAN EN DERECHO, SU NOMBRAMIENTO CORRESPONDERA A LA CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES, POR CONDUCTO DE SU JUNTA DIRECTIVA, A PETICIÓN DE CUALQUIERA DE LAS PARTES, ENTENDIÉNDOSE POR PARTE DE LA PERSONA O GRUPO DE PERSONAS QUE SOSTENGAN UNA MISMA PRETENSION.

PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES COMPLEMENTARIAS: LOS ACCIONISTAS, DE COMUN ACUERDO, Y EN CONSIDERACIÓN AL VÍNCULO QUE LOS UNE Y LOS OBJETIVOS DE LA SOCIEDAD POR ELLOS CONFORMADA Y EN ORDEN PRECAUTELAR LA INTEGRIDAD DEL PATRIMONIO DE LA MISMA Y SU CONFORMACIÓN, HAN RESUELTO ESTABLECER LAS SIGUIENTES PROHIBICIONES Y CONTRAER PARA CON LA SOCIEDAD, LAS OBLIGACIONES COMPLEMENTARIAS DE QUE SE DA CUENTA EN LA PRESENTE CLAUDIA. 1) LOS SOCIOS NO PODRAN GRAVAR O DAR EN GARANTIA SUS ACCIONES EN LA SOCIEDAD SIN PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS, CON EL VOTO FAVORABLE DEL SOCIO GESTOR O DE LOS SOCIOS GESTORES. SI ESTOS FUEREN DOS O MAS, Y EL CINCUENTA Y UNO POR CIENTO (51) DEL CAPITAL COMANDITARIO, 2) LOS SOCIOS SE OBLIGAN A NO CONSTITUIRSE EN FIDUCIARIOS DE OBLIGACIONES DE TERCEROS, POR NINGUN CONCEPTO, SIN LA PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS CON EL VOTO FAVORABLE DEL SOCIO GESTOR Y EL CINCUENTA Y UNO POR CIENTO (51) DEL CAPITAL COMANDITARIO, 3) EN LA MEDIDA EN QUE SEA POSIBLE Y SIENDO CAPACES, LOS SOCIOS COMANDITARIOS, ANTES DE CONTRAER MATRIMONIO, DEBERAN CELEBRAR CONTRATOS DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES PARA REGULAR EL RÉGIMEN ECONOMICO DE SU MATRIMONIO. 4) LOS SOCIOS COMANDITARIOS, SIENDO LEGALMENTE CAPACES, SUSCRIBIRAN LOS ACUERDOS QUE LA SOCIEDAD PROMUEVA COMUNITAS A REGULAR LAS RELACIONES ENTRE ELLOS Y CON LA SOCIEDAD Y CON EL PROPÓSITO DE ACORDAR

le facilitará por todos los medios la información y documentación necesaria y que forma parte integral de la presente solicitud.

4.4 En los términos del artículo 19 de la ley 1116 de 2006, respetuosamente le solicito al señor Juez, incorporar el auto admisorio de la presente solicitud, las siguientes ordenes:

- a) La inscripción del **AUTO** de inicio del proceso de Reorganización en el registro mercantil Cámara de Comercio de Manizales.
- b) Ordenar la inscripción de la demanda en Reorganización en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Manizales y Chinchiná.
- c) Con base en la información aportada por el deudor y demás documentos y elementos de prueba que aporten los interesados, se presente el proyecto de graduación y calificación de créditos y derechos de voto, incluyendo aquellas acreencias causadas entre la fecha de corte presentada con la solicitud de admisión del proceso, so pena de remoción, dentro del plazo asignado por el Juez del concurso.
- d) Disponer el traslado por el término de diez (10) días, a partir del vencimiento del término anterior, del estado del inventario de los bienes del deudor, presentado con la solicitud de inicio del proceso, y del proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto mencionada en el anterior numeral, con el fin de que los acreedores puedan objetarlos
- e) Al deudor, a sus administradores, o vocero, según corresponda, mantener a disposición de los acreedores, por cualquier otro medio idóneo dentro de los tres primeros días de cada trimestre, a partir del inicio de la negociación, así como el estado actual del proceso de reorganización.
- f) Prevenir al deudor que, sin la autorización del Juez del Concurso, no podrá realizar enajenaciones que no estén comprendidas en el



del proyecto ALTA VISTA, también depondrá sobre situaciones particulares de las negociaciones que sostenían ambas partes, las propuestas formuladas por Guillermo Pineda Zuluaga, el análisis que de cada propuesta hacía, las contrapropuestas formuladas por mi cliente, los mensajes que el FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA le enviaba, el trato indigno que le daba y las afectaciones morales a que se vió sometido el demandado, y todo lo demás que le interese al proceso.

2. **JAVIER ORLANDO RODRIGUEZ NARVAEZ**, quien se localiza en la carrera 9 No. 57 E – 23 Altos de Granada en Manizales, Cel. 314-8260416, correo electrónico javo137@hotmail.com, quien en calidad de ex asociado del demandante, depondrá sobre los negocios que realizo con este, la destinación de los dineros propios de un proyecto de construcción para obras diferentes y en general las maniobras efectuadas por este en ejercicio de una posición dominante que culminaron en la quiebra de la empresa que representaba (PROYECCION SERVinsa S.A.), y las demás circunstancias que le consten y que puedan interesar en el proceso, referente a la mala fe contractual, desequilibrio en los contratos que el demandante propone, las cláusulas abusivas, etc.
3. **ALEJANDRO LOPEZ ORTIZ**, quien se localiza a través del correo electrónico alopez2006@gmail.com, y con el celular 300 655 0800, quien en calidad de comerciante, depondrá sobre los negocios que realizo con este, la mala fe contractual, desequilibrio en los contratos que el demandante propone, las cláusulas abusivas, etc, el ejercicio de la posición dominante y demás maniobras que condujo a la quiebra de su empresa (CONSTRUCCIONES ALCAZAR LTDA), y lo demás que le conste e interese al proceso.
4. **CESAR AUGUSTO PULECIO**, a quien se localiza en la carrera 23 No. 63-49, con celular 311 338 7966, correo electrónico pulecioproyectos@gmail.com, quien en calidad de ex socio e inversionista del demandante, depondrá de igual manera sobre la mala fe contractual, el ejercicio de la posición dominante, las maniobras económicas y de disposición en perjuicio de sus socios, accionistas e inversionistas, y lo demás que le conste e interese al proceso.
5. **NANCY PUERTA RAMIREZ**, a quien se ubica en la carrera 21 No. 51-45 de Manizales, con correo electrónico nancy.puertaramirez@gmail.com, y quien en calidad de secretaria del demandado GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, declarara sobre las reuniones sostenidas entre mi representado con la señora MONICA PINEDA HERNANDEZ funcionaria de DAVIVIENDA para la socialización de la carta de aceptación de términos y condiciones del crédito constructor para el proyecto La Rioja, sobre el hecho de que el demandado no permitía a mi cliente reuniones con la abogada de confianza para su asesoría, sobre el hecho de que cuando debían tener algunas de las reuniones no aceptaba que las mismas fueran en la oficina de mi cliente, sobre las veces que comuniqué al banco DAVIVIENDA con mi cliente, sobre los documentos que el demandante le dejaba a su disposición para ser entregados a mi representado, y lo demás que le conste e interese al proceso.
6. **MONICA PINEDA HERNANDEZ**, - EJECUTIVA CREDITO CONSTRUCTOR SENIOR DE DAVIVIENDA MANIZALES, a quien se ubica en la carrera 23 No.26-20 piso 2 de Manizales, correo electrónico mopineda@davivienda.com, celular 314 771 1219, quien en calidad funcionaria encargada del trámite del crédito constructor y fiducia mercantil dirigida al proyecto La Rioja, depondrá sobre las solicitudes, documentos aportados, la calidad y/o condición en que suscribiría mi cliente toda la documentación, la socialización de la carta de aceptación de términos y condiciones del crédito constructor, todas las conversaciones efectuadas en forma personal y telefónica sostenida con mi representado con relación al crédito constructor del proyecto La Rioja, sobre si GESTORA URBANA S.A.S. a través de su representante legal y/o el



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GRUPO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A.**

Fecha expedición: 28/10/22 - 18:38:11 --- Resolución No. 000005323 --- Nro. Operación: 01 ALICER1-28/10/22-0224

CODIGO DE VERIFICACIÓN: pRUMp6oQpR

PRACTICAS Y POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO SOCIAL.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE.

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DÍEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$6.200

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SV)

¡IMPORTANTE! La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abiente autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y preferencia de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento se podrá verificar a través de su aplicativo web de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted se va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://informaticas.comercio.gov.co/vp/verificador> la cámara de comercio e ingresando el código de verificación pRUMp6oQpR.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avale este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Faudro Palacios

***** FINAL DEL CERTIFICADO *****

giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones.

- g) Decretar, cuando lo considere necesario, medidas cautelares sobre los bienes del deudor y ordenar, en todo caso, la inscripción en el registro competente la providencia de inicio del proceso de reorganización, respecto de aquellos sujetos a esa formalidad.
- h) Ordenar al deudor y al promotor, la fijación de un aviso que informe sobre el inicio del proceso, en la sede y sucursales del deudor.
- i) Ordenar a los administradores del deudor y al promotor que, a través de los medios que estimen idóneos en cada caso, efectivamente informen a todos los acreedores la fecha de inicio del proceso de reorganización, transcribiendo el aviso que informe acerca del inicio expedido por la autoridad competente, incluyendo a los jueces que tramiten procesos de ejecución y restitución. En todo caso, deberá acreditar ante el juez del concurso el cumplimiento de lo anterior y siempre los gastos serán a cargo del deudor.
- j) Disponer la remisión de una copia de la providencia de apertura al Ministerio de la Protección Social, a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, y a la Superintendencia que ejerza la vigilancia o control del deudor, para lo de su competencia.
- k) Ordenar la fijación en sus oficinas, en un lugar visible al público y por un término de cinco (5) días, de un aviso que informe acerca del inicio del mismo, del nombre del promotor, la prevención al deudor que, sin autorización del juez del concurso, según sea el caso, no podrá realizar enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus



demandante cumplió a cabalidad con todos los requisitos, términos y condiciones exigidos para la aprobación del crédito constructor, sobre si el demandante informo al BANCO DAVIVIENDA sobre la transferencia del bien inmueble afecto al proyecto La Rioja en favor de otra sociedad diferente a GESTORA URBANA S.A.S., si existe dentro de la documentación que se presentara para la aprobación del crédito constructor dirigido al proyecto La Rioja, solicitudes de vinculación o modificación del titular del crédito de la sociedad PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S., sobre si el cambio de titularidad del bien inmueble afecto al proyecto La Rioja fue debidamente informado a BANCO DAVIVIENNA y FIDUCIARIA DAVIVIENDA con quien se pretendía constituir el fideicomiso para el proyecto La Rioja, y lo demás que le conste e interese al proceso.

7. **MARCELA VASQUEZ JARAMILLO** – JEFE DE ZONA CALDAS DAVIVIENDA S.A.-, a quien se ubica en la carrera 23 No.26-20 piso 2 de Manizales, correo electrónico notificacionesjudiciales@davivienda.com o al dmarulanda@davivienda.com, quien en dicha calidad y quien fuera quien suscribiera la carta de aprobación del crédito constructor dirigida al proyecto La Rioja y que contiene los términos y condiciones del citado crédito, depondrá sobre las solicitudes, documentos aportados, la socialización de la carta de aceptación de términos y condiciones del crédito constructor, sobre si GESTORA URBANA S.A.S. a través de su representante legal y/o el demandante cumplió a cabalidad con todos los requisitos, términos y condiciones exigidos para la aprobación del crédito constructor, sobre si el demandante informo al BANCO DAVIVIENDA sobre la transferencia del bien inmueble afecto al proyecto La Rioja en favor de otra sociedad diferente a GESTORA URBANA S.A.S., si existe dentro de la documentación que se presentara para la aprobación del crédito constructor dirigido al proyecto La Rioja, solicitudes de vinculación o modificación del titular del crédito de la sociedad PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S. a quien se le transfirió el inmueble el 04 de marzo de 2020, y lo demás que le conste e interese al proceso.
8. **RICARDO PEREZ GOMEZ**– DIRECTOR DE CREDITO CONSTRUCTOR DE DAVIVIENDA S.A. DE MANIZALES, a quien se ubica en la carrera 23 No.26-20 piso 2 de Manizales, correo electrónico notificacionesjudiciales@davivienda.com o al dmarulanda@davivienda.com, quien en dicha calidad y quien fuera quien suscribiera la carta de aprobación del crédito constructor dirigida al proyecto La Rioja y que contiene los términos y condiciones del citado crédito, depondrá sobre las solicitudes, documentos aportados, la socialización de la carta de aceptación de términos y condiciones del crédito constructor, sobre si GESTORA URBANA S.A.S. a través de su representante legal y/o el demandante cumplió a cabalidad con todos los requisitos, términos y condiciones exigidos para la aprobación del crédito constructor, sobre si el demandante informo al BANCO DAVIVIENDA sobre la transferencia del bien inmueble afecto al proyecto La Rioja en favor de otra sociedad diferente a GESTORA URBANA S.A.S., si existe dentro de la documentación que se presentara para la aprobación del crédito constructor dirigido al proyecto La Rioja, solicitudes de vinculación o modificación del titular del crédito de la sociedad PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S. a quien se le transfirió el inmueble el 04 de marzo de 2020, y lo demás que le conste e interese al proceso.

Testigos técnicos:

9. **CARLOS HUMBERTO MARTINEZ ALZATE**, a quien se localiza en la carrera 21 No. 30-03 Oficina 606 de Manizales, correo electrónico mcarlos.humberto66@gmail.com, quien en calidad de contador publico y como contador al servicio de mi representado GUILLERMO PINEDA

ACUERDO PRIVADO DE PAGOS

Entre los señores A) Guillermo Pineda Zuluaga, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.336.304, como persona natural y como representante legal de la sociedad Giro Empresarial S en C A 900.050.874-9 y B) Francisco Javier Espinosa Cabrera, identificado con la cedula de ciudadanía No 339738, representante legal de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., (Nit 900.800.886-6) celebramos el presente acuerdo con relación al pago de las obligaciones dinerarias que la sociedad Gestora Urbana S.A.S. adeuda a la fecha a la sociedad Giro Empresarial S en C A y al señor Guillermo Pineda Zuluaga como persona natural, por concepto de préstamos efectuados por estos acreedores a favor de Gestora Urbana S.A.S. para la financiación del proyecto Alta Vista Etapa I y II.

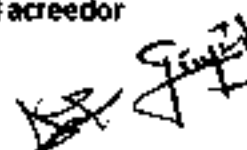
1. **Existencia de Obligaciones:** La Sociedad Gestora Urbana S.A.S., es deudora del señor Guillermo Pineda Zuluaga y de la sociedad Giro Empresarial S en C.A., por las obligaciones que se relacionan en el punto 2 del presente acuerdo. Las obligaciones en mención se encuentran contenidas o respaldadas en pagarés suscritos por la Sociedad Gestora Urbana S.A.S.

Las obligaciones son el resultado de préstamos efectuados para la para la financiación de la construcción del Proyecto Alta Vista Etapa I y II.

En los pagarés que soportan las obligaciones correspondientes a la financiación de la Etapa I del Proyecto Alta Vista se estableció como fecha para el pago de las misma el día 31 de marzo de 2018, no obstante lo anterior y desde antes del vencimiento de estas obligaciones entre El Acreedor y La Deudora se acordó prorrogó el plazo para el pago de estas obligaciones hasta el próximo 31 de diciembre de 2019, fecha prevista para el cierre o liquidación del Proyecto Alta Vista Etapa II.

En los pagarés que soportan las obligaciones correspondientes a la financiación de la Etapa II del Proyecto Alta Vista se estableció como fecha de pago de las mismas el día 31 de diciembre de 2019, tal.

2. **Relación de Obligaciones:** Las obligaciones adeudadas por la Sociedad Gestora Urbana S.A.S., y su proyección de pagos de capital e intereses corresponde a lo que se establece en el documento anexo al presente contrato.
3. **Fecha de Pago:** de conformidad con lo expuesto la sociedad Gestora Urbana S.A.S. pagará a la sociedad Giro Empresarial S en C A y al señor Guillermo Pineda Zuluaga, el 100% de las obligaciones relacionadas en el numeral 2 del presente documento el día 31 diciembre de 2019, según la liquidación final que se efectúe según al tenor literal de los pagarés que la Sociedad Gestora Urbana S.A.S. suscribe a la fecha a favor de la sociedad Giro Empresarial S en C A. y del señor Guillermo Pineda Zuluaga.
4. **Forma de pago:** No obstante la fecha establecida en los pagarés que Gestora Urbana S.A.S. suscribe a favor de Giro Empresarial S en C A y/o de Guillermo Pineda Zuluaga a la firma del presente contrato, Gestora Urbana S.A.S. se compromete a empezar a cancelar estas obligaciones con el 100% de los dineros que deba recibir de los compradores y/o del banco que financie la compra de la vivienda al momento de la firma de la escritura pública de compraventa o leasing habitacional de cada unidad inmobiliaria del proyecto Alta Vista Etapa II, según los saldos que cada comprador adeude del valor de compra de cada inmueble a la fecha de escrituración. Con relación a este compromiso el acreedor



obligaciones, ni adoptar reformas estatutarias tratándose de personas jurídicas.

- 4.5 Expedir los **OFICIOS** para que el **PROMOTOR (DEUDOR)** comunique a todos los jueces, autoridades jurisdiccionales, administrativas, entidades fiduciarias, notarios y cámaras de comercio que tramiten (i) procesos de ejecución, (ii) de ejecución de garantías, (iii) de jurisdicción coactiva y a todos los acreedores de la deudora, sin perjuicio de que se encuentren ejecutando su garantía por medio de mecanismo de pago directo lo siguiente:

a. El inicio del proceso de reorganización. Para el efecto deberá transcribirse el aviso expedido por esta entidad.

b. La obligación que tienen de remitir a este Despacho todos los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado con anterioridad a la fecha de inicio del proceso de reorganización y advertir sobre la imposibilidad de iniciar o continuar demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro contra el deudor, en los términos del artículo 20 de la Ley 1116 de 2006

- 4.6 Me sea reconocida personería jurídica para intervenir en el proceso como apoderado del **DEUDOR**, la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S**, representada legalmente por el señor **FRANCISCO JAVIER ESPONISA CABRERA**.

5. PRUEBAS

- 5.1.1.1 **DOCUMENTALES:** Junto con la solicitud, me permitió anexar los siguientes documentos, para que además se tengan como prueba de los hechos narrados de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 1116 de 27 de diciembre de 2006 "*Régimen de Insolvencia Empresarial*" se anexa lo siguiente:
- 5.1.1.2 Los cinco (5) estados financieros básicos, correspondientes a los tres (3) últimos ejercicios y los dictámenes respectivos



ZULUAGA y de la sociedad GIRO EMPRESARIAL Y CIA S. EN C.A., depondrá sobre lo que le conste sobre los estados financieros y estado de resultados de ellos, sobre la capacidad de endeudamiento de estos, sobre el giro ordinario de la actividad mercantil de ellos, sobre los pagos que se han realizado por cuenta de mi cliente y la persona jurídica, en calidad de codeudores solidarios o avalistas de GESTORA URBANA S.A.S. por el no pago de las obligaciones a cargo de la última, y lo demás que le conste e interese al proceso.

10. **ADRIANA SANCHEZ MARIN**, a quien se localiza en la calle 68 No. 63C-57 de Manizales, correo electrónico gestionproyectosa@gmail.com, celular 314 811 6775, quien en calidad de contadora publica, depondrá sobre la auditoría financiera con corte al 31 de Julio de 2020, incluyendo los años 2016 al 2019, así como la razonabilidad de las cifras y algunos aspectos jurídicos y financieros relevantes, efectuado por esta a través de informe de auditoría realizada a los estados financieros y movimientos contables presentados por GESTORA URBANA S.A.S. en la solicitud de reorganización empresarial. Además todo que le conste e interese al proceso.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito Señor Juez, se sirva decretar interrogatorio de parte al señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, al cual le formularé de manera oral reservándome el derecho de presentar de manera escrita el cuestionario previo a la audiencia que para tal efecto se fije fecha y hora.

DECLARACION DE PARTE:

De igual forma solicito en forma respetuosa al Señor Juez, se me otorgue la posibilidad de interrogar al demandado, tal y como lo faculta nuestro estatuto adjetivo.

OFICIOS

Solicito muy respetuosamente se oficie a las siguientes entidades para que con destino a éste proceso procedan a:

- I. Al **BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7**, ubicada en la Cra 23 No. 26-20 de la ciudad de Manizales, con correos electrónicos dmarulanda@davivienda.com, notificacionesjudiciales@davivienda.com, jvvasque@davivienda.com, para que **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

1. Uds. como entidad financiera reconocida en el otorgamiento de créditos constructor en Colombia, solicito se me informe que documentos, requisitos, términos y condiciones son necesarios para el estudio, análisis, aprobación y desembolso de este producto financiero.
2. Si para el otorgamiento y desembolso del crédito constructor, se debe constituir gravamen hipotecario sobre el bien inmueble objeto del desarrollo constructivo.
3. Se me informe si para el otorgamiento de esta línea de crédito, se hace necesario que el solicitante del crédito constructor ostente la calidad de titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble en el cual se constituya el gravamen hipotecario.
4. De no ser necesario que sea el constructor el dueño absoluto del bien inmueble, y que sea un tercero quien ostente tal calidad, (diferente a una entidad fiduciaria con quien se pretendía constituir un fideicomiso para el desarrollo constructivo) que requisitos, términos y/o condiciones debe

(GUATEMALA)

ACUERDO PRIVADO DE PAGOS

Giro Empresarial S en C A y/o de Guillermo Pineda Zuluaga, se comprometen a suscribir las escrituras públicas mediante las cuales se cancele la hipoteca abierta en cuantía indeterminada, pero con relación a cada una de las unidades inmobiliarias correspondientes a la etapa II del Proyecto Alta Vista, esto al momento de la firma de la escritura pública de compraventa de cada unidad. Todo Lo anterior según lo establecido en la escritura constitutiva del gravamen hipotecario que se constituirá según se determina adelante. → ?

5. Liberación de Unidades sin abono o pago: No obstante lo establecido en el clausula anterior, Guillermo Pineda Zuluaga y la sociedad Giro Empresarial S en C A, se obligan a liberar o levantar la hipoteca que adelante se señala hasta de cinco (5) apartamentos con depósito y parqueadero de la etapa II del Edificio Alta Vista, sin que se le efectué a su favor abono alguno a las obligaciones debidas, las unidades inmobiliarias serán determinadas libremente por Gestora Urbana S.A.S. según sus necesidades comerciales o de canje.

6. Garantía de Pago: Para garantizar a la sociedad Giro Empresarial S en C A. y al señor Guillermo Pineda Zuluaga, el pago de la totalidad de las obligaciones adeudadas a su favor para el próximo 31 de diciembre de 2019, La sociedad Gestora Urbana S.A.S.:

- a. Constituye hipoteca abierta en cuantía indeterminada a favor de Giro Empresarial S en C A y del señor Guillermo Pineda Zuluaga. ✓
- b. Suscribe a favor de la sociedad Giro Empresarial S en C A. y del señor Guillermo Pineda Zuluaga, cuatro (4) pagares, así:
 - i. Pagaré 01 por valor de \$97.236.873, correspondientes a los intereses de las obligaciones prestadas por Giro Empresarial S en C A, a la tasa del 0.96 % liquidados desde el último pago de interés hasta el día 15 de enero de 2019, con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2019 y una tasa del 0% durante el plazo.
 - ii. Pagaré 02 por valor de \$1.600.000.000, correspondientes a los capitales prestados por Giro Empresarial S en C A, a la tasa del 0.96 %, con fecha de creación enero 15 de 2019 y fecha de vencimiento diciembre 31 de 2019.
 - iii. Pagaré 03 por valor de \$262.255.154, correspondientes a los intereses de las obligaciones prestadas por Giro Empresarial S en C A, a la tasa del 1.1 %, liquidados desde el último pago de intereses hasta el día 15 de enero de 2019, con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2019 y una tasa del 0% durante el plazo.
 - iv. Pagaré 04 por valor de \$5.000.000.000, correspondientes a los capitales prestados por Giro Empresarial S en C A, a la tasa del 1.1%, con fecha de creación enero 15 de 2019 y fecha de vencimiento diciembre 31 de 2019.
 - v. Pagaré 05 por valor de \$400.000.000, correspondientes a los capitales prestados por Guillermo Pineda Zuluaga, a la tasa del 0.96, con fecha de creación enero 15 de 2019 y fecha de vencimiento diciembre 31 de 2019.
 - vi. Pagaré 06 por valor de \$13.610.736, correspondientes a los intereses de las obligaciones prestadas Por Guillermo Pineda Zuluaga, a la tasa del 0.96 %, liquidados desde el último pago de intereses hasta el día 15 de enero de 2019, con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2019 y una tasa del 0% durante el plazo.

[Firma]

suscritos por el contador público, relativos a los años 2017, 2018, 2019.

- 5.1.1.3 Los cinco (5) estados financieros básicos, con corte al último día calendario del mes inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud, es decir 31 de julio del 2020, suscritos por un contador público.
- 5.1.1.4 Un certificado de estado de inventario de activos y pasivos con corte a la misma fecha indicada en el numeral anterior, es decir, el 31 de julio del 2020, debidamente certificado por un contador.
- 5.1.1.5 Memoria explicativa de las causas que llevaron al solicitante a la situación de insolvencia, la que se encuentra en el escrito de solicitud y anexo y soportes relativos al mismo como son certificados de ingresos.
- 5.1.1.6 Un flujo de caja para atender el pago de las obligaciones.
- 5.1.1.7 Un plan de negocios de reorganización del deudor que contempla no solo reestructuración financiera, sino también organizacional, operativa o de competitividad, conducentes a solucionar las razones por las cuales es solicitado el proceso, la que se encuentra en el escrito de la solicitud y anexo.
- 5.1.1.8 Un proyecto de calificación y graduación de créditos en los términos previstos en el título XL del libro cuarto del Código Civil.
- 5.1.1.9 Un proyecto de determinación de derechos a voto correspondientes a cada acreedor.
- 5.1.1.10 Certificado de cámara de comercio.



- cumplir y acreditar dicho tercero para que sea estudiada y aprobada esa línea de crédito.
5. Cuando la solicitud del crédito constructor se efectúa a través de una persona jurídica, es necesario e indispensable que la totalidad de accionistas o socios, en su condición de asociados, avalen y presenten documentación para la el estudio, aprobación y desembolso del crédito constructor, y se les efectué estudio sobre las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia.
 6. En que situaciones o eventos el crédito constructor debe ser avalado o afianzado por terceras personas no accionistas – en el caso de personas jurídicas solicitantes-, y que requisitos deben cumplir.
 7. Cuando para la consecución del crédito constructor, la entidad financiera se refiere a condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia, solicito se me informe que es lo que efectivamente se debe acreditar y mantener por parte del solicitante y/o las demás personas que avalan y/o afianzan el crédito.
 8. Que pasaría si el solicitante constructor, propietario del bien inmueble objeto del proyecto de construcción, posterior a la fecha de radicación de los documentos que se exijan por parte de la entidad financiera para su aprobación y antes de la suscripción de la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor por parte del solicitante y/o sus avalistas y/o antes de la suscripción de la escritura de constitución del gravamen hipotecario, haya transferido a un tercero que no sea entidad fiduciaria, el derecho de dominio sobre el predio.
 9. De igual forma, si ya suscrita la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor, el solicitante constructor propietario del bien inmueble lo transfiere a un tercero que no sea entidad fiduciaria, continuaría la entidad financiera con el trámite del crédito, o que decisión, en este caso, tomaría el banco referente al asunto.

Ahora bien, frente a un proceso en especial de conocimiento de su entidad, solicito **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

- Si la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6 y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con cedula de extranjería numero 339.738 solicito y gestiono ante Uds., el tramite para la consecución de un crédito constructor a efectos de adelantar un proyecto inmobiliario denominado **LA RIOJA ETAPA 1**, sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Villamaria en la calle 12 No. 6-39, con matrícula inmobiliaria número 100-77501, que estaría conformado por Agrupación familiar cerrada compuesta por etapa 1 Torre 15 pisos con un total de 58 apartamentos, 49 parqueaderos comunales, portería, salón comunal y juegos infantiles.
- En el evento de existir radicación para la solicitud de que trata el punto anterior, se me informe la fecha de radicación de la solicitud y se me expida copia – a mi costa- de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dicho trámite, entre ellas las carta de aceptación de condiciones del crédito a suscribir por solicitante y avalistas y/o deudores solidarios.
- En todo caso, se solicita se expida – a mi costa- copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula 100-77501 o el que haya sido objeto de la solicitud.
- Se me informe los términos y condiciones exigidas por el Banco Davivienda al solicitante, para el perfeccionamiento del crédito constructor.

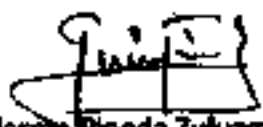
ACUERDO PRIVADO DE PAGOS

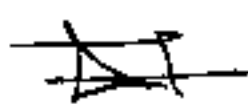
- c. Entregará y sustentará cada dos (2) meses y hasta el próximo 30 de diciembre de 2019 al señor Guillermo Pineda Zuluaga un informe que contendrá los siguientes aspectos:
- I. Estado de las ventas del Proyecto Alta Vista etapa II
 - II. Estado de la cartera Proyecto Alta Vista etapa II.
 - III. Seguimiento al presupuesto del Proyecto Alta Vista etapa II
 - IV. Seguimiento avance de obra Proyecto Alta Vista II y
 - V. Certificación del Revisor Fiscal y/o del Contador de la Sociedad sobre el cumplimiento de Gestora Urbana S.A.S. en el pago de las obligaciones adquiridas por esta empresa a favor de terceros.

Con este informe se garantiza a la sociedad Giro Empresarial S en C A y al señor Guillermo Pineda Zuluaga una información clara y oportuna sobre la situación general del proyecto Alta Vista Etapa II y de Gestora Urbana S.A.S., toda vez que con los resultados financieros del citado proyecto y de la empresa es que se pagaran a Giro Empresarial S en C A y Guillermo Pineda Zuluaga las obligaciones debidas a su favor.

7. **Pago en Especie:** No obstante lo expuesto anteriormente, la sociedad Giro Empresarial S en C A, y el señor Guillermo Pineda Zuluaga aceptan que la sociedad Gestora Urbana S.A.S., puede pagarle parte de las obligaciones contenidas en los pagarés que se suscriben a la par del presente contrato mediante la entrega de apartamentos dentro del Proyecto Alta Vista Etapa II, al precio comercial del momento, según la elección del Deudor y según las necesidades de Gestora Urbana S.A.S. para el cumplimiento del pago de las obligaciones. En este sentido con 30 días anticipación a la fecha de vencimiento de las obligaciones (31 de diciembre de 2019) Gestora Urbana S.A.S. informará a los acreedores Giro Empresarial S en C A, y el señor Guillermo Pineda Zuluaga, sobre el pago de parte de las obligaciones en especie. En todo caso los apartamentos que se entregue en parte de pago se entregaran con parqueadero, depósito y completamente terminados.

Como un acto de entendimiento y aceptación del contenido y alcance del presente acuerdo, se suscribe por los obligados con el mismo en Manizales a los 15 días del mes de enero de 2019.


Guillermo Pineda Zuluaga
C. C. No 1.336.304


Francisco Javier Espinosa Cabrera
C. C. No 339738

5.1.1.11 Certificado de un contador donde manifieste la no existencia de pasivos por aportes a seguridad social y parafiscales.

5.1.1.12 Certificado de tradición de los predios

6. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo la presente solicitud en los establecido en la ley 1116 del 2006, especialmente lo reglado en el los articulo 5,6 9, 10,11 y 12 y siguiente y, Ley 1429 del 2010, Decreto 1074 del 2015, Decreto 991 del 2028, Decreto 065 del 2020, Decreto 560 del 2020, Decreto 772 del 2020 y las demás normas concordantes en la materia.

7. PROCESO Y COMPETENCIA:

Se trata de un proceso de reorganización empresarial, procedimiento especial completamente regulado por la Ley 1116 de 2006.

Es usted competente señor Intendente Juez, por razón de la naturaleza de la solicitud y por ser la ciudad de Manizales y domicilio principal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**

8. ANEXOS

Solicitud del proceso de Reorganización y poder a mi conferido para presentarla.

9. NOTIFICACIONES

PODERDANTE:

Dirección: Calle 62 No 23- 61- Barrio la estrella.

Piso 12 Oficina 12-01 Edificio Torre Plaza.

Teléfono: 321-811 8026

Correo electrónico: gerencia@gestoraurbana.com



- Si para el otorgamiento del crédito constructor reseñado, se le exigió a GESTORA URBANA S.A.S. y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, constituir un fideicomiso inmobiliario completo. En caso afirmativo, con cual entidad fiduciaria.
- Se me informe si dentro de la solicitud del crédito se allegaron datos de avalistas y/o deudores solidarios. En el evento de que esto haya sucedido, se me informe si por exigencia única, exclusiva y necesaria del BANCO DAVIVIENDA los avalistas y/o deudores solidarios debían ser los mismos accionistas o asociados de la sociedad solicitante, o su vinculación se efectúa como terceros sin vínculos contractuales con la sociedad solicitante.
- Si dentro de la solicitud reseñada, al exigirse avalistas y/o deudores solidarios, se me indique que condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia les eran exigidos.
- Se dentro del trámite del crédito solicitado por GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6 y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con cedula de extranjería número 339.738, en calidad de crédito constructor, se le exigió la constitución de gravamen hipotecario sobre el bien inmueble donde se desarrollaría el proyecto antes referido sobre el inmueble con folio 100-77501.
- Atendiendo a lo anterior, que pasa si antes de la fecha de suscripción de la carta de aceptación de condiciones del crédito constructor por parte del solicitante y/o sus avalistas y/o deudores solidarios, o incluso después de la suscripción de esa comunicación y hasta antes de la constitución del gravamen hipotecario a favor del Banco Davivienda, GESTORA URBANA S.A.S. ya no era propietaria del bien inmueble en donde desarrollaría el proyecto para el cual iba dirigido el crédito.
- Si el bien inmueble afecto al crédito constructor es transferido por el solicitante propietario a un tercero exógeno al banco y/o a la entidad fiduciaria, antes de la constitución del gravamen hipotecario a su favor, se entiende categóricamente que NO se mantienen las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante GESTORA URBANA S.A.S. para poder continuar con el trámite del crédito hasta lograr el desembolso del mismo.

II. A la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5, en la dirección Av El Dorado 68 B - 85 P 2 Bogotá D.C. con correos electrónicos ccevallo@davivienda.com, notificacionesjudiciales@davivienda.com y Jenniffer.morales@davivienda.com, para que SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:

1. Uds. como entidad especializada en la constitución de fiducias mercantiles completas en proyectos inmobiliarios de construcción, que documentos, requisitos, términos y condiciones son necesarios aportar y/o acreditar para la constitución de este tipo de fideicomisos.
2. Dado a que se requiere la constitución de un fideicomiso completo para el desarrollo de un proyecto de construcción, es condición indispensable aportar el bien inmueble sobre el cual se desarrollaría dicha construcción en favor del patrimonio autónomo por parte del solicitante.
3. En el evento de solicitarse crédito constructor ante el Banco Davivienda S.A., para tal efecto, el gravamen hipotecario debe efectuarse antes de la transferencia al patrimonio autónomo a constituirse.
4. En el evento de solicitarse un crédito constructor ante el Banco Davivienda S.A. para el desarrollo de un proyecto de construcción, mediante el cual se constituya un patrimonio autónomo, donde el bien inmueble no se



Esperamos se encuentre muy bien.

Para nosotros es un gusto atender su requerimiento con radicado número 3000085947, en el cual usted solicita lo siguiente:

Aclaración del motivo por el cual se le realizó un débito por valor de \$5,312,823.00 el 28 de octubre de 2020 y el 30 de diciembre por valor de \$19,000,000.00, adicionalmente los documentos de las obligaciones y saber si corresponde a un embargo.

Realizamos las validaciones pertinentes y le informamos que el préstamo 9370 tiene como fecha estipulada para el pago de las cuotas los días 15 de cada mes y el terminado en 7321 fecha de pago los días 26 de cada mes, por lo tanto, al no efectuarse el pago de cuota el crédito entra en mora y se procede a efectuar el débito.

Es de aclarar que, el débito fue generado en el siguiente fundamento (cláusula aceleratoria) que se encuentra en el anexo de operación activa y en el pagaré, los cuales le adjuntamos para su validación:

DEJANDO DE LA ENTREGA ACORDADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEUDOR

(El incumplimiento o retraso en el pago de una obligación por las causas que constituyen la causa y capital o de los intereses, el dolo o error al otorgar el documento declara exento de la obligación y todo el pago de la totalidad de la deuda, igualmente, no es válido el que el Banco podrá exigir al cumplimiento de la obligación pendiente en el pago de los siguientes capitales, si los bancos

El Banco queda autorizado para dudar sobre las sumas de dinero acordadas, tales como capital, intereses, impuestos, seguros, costas y gastos de la cobranza propiamente y otros, etc. de la cuenta corriente, de la cuenta de dividendos, de cualquier depósito o suma de dinero que exista a nuestro favor o a favor de alguno de nuestros socios en cualquiera de sus oficinas en el país.

El incumplimiento o retarda en el pago de uno cualquiera de los ramos de amortización o capital o de los intereses, dará lugar a que el Banco continúe cobrando la amortización y todo el pago de la deuda sea a la deuda inmediatamente anterior.



encuentre en cabeza del constructor o no sea aportado al fideicomiso por parte de este, es necesario que quien ostente la calidad de propietario del bien inmueble deba solicitar, afianzar u obligarse de manera directa ante la entidad financiera

5. En el mismo caso anterior, se requiere también que el aportante del bien inmueble, es decir, quien ostente la calidad de dueño y lo aporte al fideicomiso, no siendo este el constructor, acredite situaciones personales de solvencia, patrimoniales y financieras, así como mantenerlas durante el termino del proceso desde la solicitud, aprobación y desembolso del crédito constructor. En el evento de que tales situaciones personales cambien durante todo el proceso, que pasaría con la aprobación del crédito constructor.
6. Qué condiciones especiales tendría que reunir el dueño de un bien inmueble que no tenga la calidad de constructor, para la constitución de un fideicomiso inmobiliario completo en un proyecto de construcción, en el evento en el que la calidad de constructor la tenga una sociedad dedicada profesionalmente a este tipo de actividades. Y que condiciones especiales tendría que reunir la sociedad constructora.

Ahora bien, frente a un proceso en especial de conocimiento de su entidad, solicito **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

- Si la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6 y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con cedula de extranjería numero 339.738 solicito y gestiono ante Uds, el trámite para la constitución de un fideicomiso inmobiliario completo sobre un inmueble ubicado en el Municipio de Villamaria en la calle 12 No. 6-39, con matricula inmobiliaria numero 100-77501, para adelantar el proyecto denominado **LA RIOJA ETAPA 1**, Agrupación familiar cerrada compuesta por etapa 1 Torre 15 pisos con un total de 58 apartamentos, 49 parqueaderos comunales, portería, salón comunal y juegos infantiles.
- En todo caso, se solicita se expida – a mi costa- copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula 100-77501 o el que haya sido objeto de la solicitud.
- En el evento de que se haya solicitado lo enunciado en el punto anterior, se sirva relacionar la información allegada por el solicitante y se me allegue –a mi costa-, copia autentica de dicha información
- Solicito se me informe en qué fecha fue radicada la solicitud, el estado de la misma y si se encuentra todavía en trámite.
- Se me informe los términos y condiciones exigidas por la fiduciaria al solicitante, para el perfeccionamiento del fideicomiso reseñado.

III. Al **BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7**, ubicada en la Cra 23 No. 26-20 de la ciudad de Manizales, con correos electrónicos dmarulanda@davivienda.com, notificacionesjudiciales@davivienda.com, jvasque@davivienda.com, para que **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

- 1 Si respecto del proyecto constructivo denominado **LA CEIBA**, levantado por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6, sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Chinchiná en la carrera 4 No. 22-31, con matricula inmobiliaria número 100-223606, ante el BANCO DAVIVIENDA S.A. se tramito, aprobó y desembolso un crédito constructor para su desarrollo.



RESEARCH DESIGN

Número Préstamo..... 59499370 Nombre Cort. Prést: GESTORA URBANA SAS
PAGO CUOTA 12/30/20 19.000.000,00

Ateritumente.

Equico Bancolombia.

[illegible]

PAT 680,000,000-4



Doctor

CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO

Intendente Regional de Manizales

E. S. D.

Asunto: PODER ESPECIAL

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 339738, actuando en nombre y representación legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con Nit 900.800.886-6; mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **MARCO FIDEL ARENAS VALENCIA** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.871.074 de Pereira (Risaralda), portador de la Tarjeta Profesional número 287.345 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, presente solicitud de acuerdo de Reorganización Empresarial, en los términos de la Ley 1116 de 2006.

Mi apoderado queda facultado para notificarse, conciliar, transigir, recibir, desistir y sustituir, además de las facultades previstas en el artículo 77 del C.G.P., así como también el de solicitar ante las entidades correspondientes el cumplimiento de lo ordenado por medio sentencia.

Sírvase reconocer personería jurídica a mi apoderado para los efectos y dentro de los términos de este mandato.

Atentamente,

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

C.E No 339738

Acepto:

MARCO FIDEL ARENAS VALENCIA

C.C. N° 9.871.074 de Pereira (Risaralda)

T.P. N° 287.345 del Consejo Superior de la Judicatura



- 2 En caso afirmativo, si el crédito constructor fue y esta actualmente garantizado con hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 8000182815 COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA NIT. 830053700, mediante escritura pública No. 3490 de 05 de junio de 2018 otorgada en la Notaria Segunda de Manizales, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 100-223606
- 3 De igual manera y en caso afirmativo, sírvanse informar: fecha de radicación de solicitud y documentos, fecha de aprobación, valor aprobado, valor desembolsado, número de crédito u obligación con el que se identifica ante el banco dicho crédito, valor o saldo de deuda actual; nombre del deudor principal y deudores solidarios y/o avalistas sean personas jurídicas y/o naturales.
- 4 En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria del BANCO DAVIVIENDA S.A. debían ser los mismos accionistas de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. por su condición misma de accionistas, o como terceros sin vínculo contractual con la referida sociedad
- 5 Si mi representado **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, funge como avalista y/o deudor solidario del referido crédito constructor, y en caso positivo, si lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de GESTORA URBANA S.A.S.
- 6 Solicito se expida a mi costa copia autentica de la solicitud inicial y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dicho trámite, entre ellas las carta de aceptación de condiciones del crédito a suscribir por el solicitante y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc.
- 7 Si para el otorgamiento del crédito constructor reseñado, se le exigió a GESTORA URBANA S.A.S., constituir un fideicomiso inmobiliario con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y en caso afirmativo, cuál era el objeto de tal exigencia.

IV. A BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-7, ubicada en la Cra 22 No. 20-55 de la ciudad de Manizales, con correo electrónico notificacijudicial@bancolombia.com.co para que **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

1. Si a la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6**, se le han otorgado créditos o prestamos de dinero, ya sea créditos rotativos, de capital, libre inversión, constructor, tarjetas de crédito, etc., durante el periodo comprendido entre el **16 de enero de 2019 y hasta la fecha de esta solicitud**, en los cuales funja como avalista y/o deudor solidario mi representado **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304.
2. En caso afirmativo, sírvanse informar de manera discriminada de cada uno de ellos lo siguiente: fecha de radicación de solicitudes y documentos, fechas de aprobación, valores aprobados, valores desembolsados, números de créditos u obligaciones con los que se identifican ante el banco dichos créditos, créditos o prestamos ya cancelados, valores o saldos de deudas actuales.
3. Si en los créditos o prestamos de dinero donde el señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304 funge como

Consecutivo Asesor: 10446

Número de solicitud: 0000000000047405611

ANEXO DE OPERACIÓN ACTIVA

CUENTE:	C.C. O MT: 800.000.000	PLAZO: 24
GESTORA URBANA SAS	VALOR: 5400.000.000.00	CLASIFICACIÓN DE LA CARTERA:
SUCURSAL:	TIPO OPERACIÓN:	Préstamo Colateral
AVENIDA SANTANDER	LÍMITE ENDIUD:	FRECUENCIA PAGO INTERÉS:
TIPO DE PLAN: E02	CARTE:	Tiempo
DESTINO ECONÓMICO:	FRECUENCIA PAGO:	TASA INTERÉS NOMINAL HOY:
OTROS:	CAPITAL: Tiempo	PUNTOS ADICIONALES: \$4
MODALIDAD INTERÉS: Variable	DESTINACIÓN:	TASA DE INTERÉS DE MORA A HOY:
% TASA VARIABLE: 0.0000	PRESTAMO:	25.8000 %
PERÍODO DE GRACIA: No tiene	Clasificación:	CLASE DE GARANTÍA:
FECHA SOLICITUD: 28 de Febrero de 2019	CÓDIGO TASA VARIABLE:	FNG - FONDO NACIONAL DE GARANTÍ
	DTE:	
	TASA INTERÉS EFECTIVA HOY:	
	10.4783 %	
	F. VENCIMIENTO:	
	28 de Febrero de 2021	

CLASIFICACIÓN (SOLO PARA REESTRUCTURACIONES)

ACTUAL (Antes de Reestructuración):

REESTRUCTURADA:

SOLO PARA CRÉDITOS DE REDESCUENTO

CÓDIGO BANCO DE REDESCUENTO:

Tasa cobrada por entidad de descuento al Banco

TASA INTERÉS: TASA REDESC. () PUNTOS ()

MARGEN DE REDESCUENTO: %

Tasa cobrada por entidad de descuento al Banco

TASA REDESCuento DTF PUNTOS

Tasa cobrada por BNC de BNC en crédito tasa BNC

TASA REDESCuento (EA): %

Autorizo a **BANCOLOMBIA** para que al momento del desembolso exprese en términos efectivos, la equivalencia de la tasa de redescuento + puntos, que reconoceré durante la vigencia del crédito.

COMISIONES Y RECARGOS:

OTRAS CONDICIONES (SEGUROS):

CONDICIONES DE PREPAGO: El cliente podrá realizar pagos anticipados de su obligación, en los términos establecidos en la ley 1565 de 2012, así como en las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan, sin incurrir en ningún tipo de penalización. En este evento, el cliente podrá decidir si el(los) pago(s) anticipado(s) que realice se abontará(n) a capital con disminución del plazo inicialmente pactado o con disminución del valor de la cuota de la(s) respectiva(s) obligación (es). Para estos efectos, deberá informar su decisión al Banco, e más tardar dentro de los 15 días hábiles, siguientes a la fecha de el(los) pago(s) anticipado(s). Si transcurrido este plazo el cliente no indica cómo aplicar el(los) pago(s) anticipado (s), el Banco lo(s) abontará a capital con disminución del plazo.

DERECHOS DE LA ENTIDAD ACREEDORA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEUDOR:

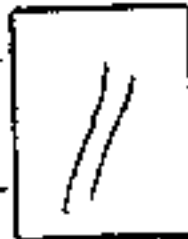
El incumplimiento o retardo en el pago de una cualquiera de las cuotas de amortización a capital o de los intereses, dará lugar a que el acreedor declare vencida la obligación y exija el pago de la totalidad de la deuda. Igualmente, se entenderá que el Banco podrá exigir el cumplimiento de la obligación contenida en el pagaré en los siguientes casos: 1. Si los bienes de cualquiera de los suscriptores son embargados o perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, de tal manera que a juicio del Banco pueda afectarse el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor. 2. Por muerte de cualquiera de los suscriptores, tratándose de personas naturales, o disolución o liquidación, tratándose de personas jurídicas. 3. Si los bienes dados en garantía se deterioran, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito al Banco. 4. Por el cambio en la situación de control de cualquiera de los suscriptores, tratándose de sociedades, conforme a lo previsto en la ley colombiana, salvo consentimiento previo del Banco. 5. Si cualquiera de los suscriptores incumple en el pago de cualquier obligación adquirida con el Banco. 6. Si cualquiera de los suscriptores celebra transacciones con sus socios o con las subordinadas de estos o con las subordinadas de los suscriptores, por fuera del giro ordinario de los negocios, o a un

ante el Notario Primero del Círculo de Manizales, Caldas.
Compareció(eron): Francisco Javier Espinosa
Cabrera C.C. 339325

a quienes se les fuerza identifique y manifiestaron:
Que el contenido de este documento es cierto y que la(s)
firma(s) y fe(s) puesta(s) es (son) suya(s). Se firma
en 29 ABO. 2020



An 66 No. 360 de 1970





avalista y/o deudor solidario, lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de GESTORA URBANA S.A.S.

4. Así mismo, y en caso de existir otros deudores solidarios y/o avalistas, diferentes al señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, se informe sus nombres completos y números de identificación.
5. En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria de BANCOLOMBIA S.A. debían ser los mismos accionistas de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. por su condición misma de accionistas, o como terceros sin vínculo contractual con la referida sociedad.
6. Solicito se expida a mi costa copia autentica de las solicitudes iniciales y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación de los créditos, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dichos trámites, entre ellas las carta de aceptación de condiciones de los créditos a suscribir por GESTORA URBANA S.A.S., y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc.

V. A BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA, ubicado en la Calle 22 No. 20-52 de la ciudad de Manizales, Correo electrónico notifica.co@bbva.com, para que **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

1. Si a la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6**, se le han otorgado créditos o prestamos de dinero, ya sea créditos rotativos, de capital, libre inversión, constructor, tarjetas de crédito, etc., durante el periodo comprendido entre el **16 de enero de 2019 y hasta la fecha de esta solicitud**, en los cuales funja como avalista y/o deudor solidario mi representado **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304.
2. En caso afirmativo, sírvanse informar de manera discriminada de cada uno de ellos lo siguiente: fecha de radicación de solicitudes y documentos, fechas de aprobación, valores aprobados, valores desembolsados, números de créditos u obligaciones con los que se identifican ante el banco dichos créditos, créditos o préstamos ya cancelados, valores o saldos de deudas actuales.
3. Si en los créditos o prestamos de dinero donde el señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304 funge como avalista y/o deudor solidario, lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de GESTORA URBANA S.A.S.
4. Así mismo, y en caso de existir otros deudores solidarios y/o avalistas, diferentes al señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, se informe sus nombres completos y números de identificación.
5. En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria de BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA debían ser los mismos accionistas de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. por su condición misma de accionistas, o como terceros sin vínculo contractual con la referida sociedad.
6. Solicito se expida a mi costa copia autentica de las solicitudes iniciales y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación de los créditos, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dichos trámites, entre ellas las carta de aceptación de condiciones de los créditos a

Bancolombia

Nº. 492.997.9388

L 0000000690007321 008

Consecutivo Asesor: 12446

Número de solicitud: 0000000000007406511

Firma:

Nombre:

GUILLERMO PAREDA ZULUAGA

Cédula o Nit:

1.338.304

Rte Legal:

CC Rte Legal:

Dirección:

Teléfono:

Calle 23 # 22-23

8958350

Firma:

Nombre:

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA

CARRERA

Cédula o Nit:

338.738

Rte Legal:

CC Rte Legal:

Dirección:

Teléfono:

CALLE AMARILLA, CESAR

371 811026

"Certificamos que con base en información reciente hemos revisado la situación financiera y comercial de la empresa, habiéndola encontrado satisfactoria. En consecuencia autorizamos el presente desembolso".

FIRMA DEL GERENTE

Nombre:

C.C.:

NOTA: ESTE FORMATO DEBE SER DELIBERADO Y ENTREGADO AL CLIENTE ANTES DE FORMALIZAR LA OPERACIÓN Y CONSERVARLO COMO CONSTANCIA EN LA CARPETA CORRESPONDIENTE.

BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento financiero

VIGILADO por el Superintendente de Bancos



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GESTORA URBANA S.A.S.**

Fecha expedición: 20200531 - 12:29:21 **** Razón No. ED00823439 **** Num. Operación: 90-FUE-20200831-0012

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN #VJ6XAEED

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil.

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: GESTORA URBANA S.A.S.
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 900800886-6
ADMINISTRACIÓN DE: MANIZALES
DOMICILIO : MANIZALES

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 165317
FECHA DE MATRÍCULA : DICIEMBRE 16 DE 2014
ÚLTIMO AÑO RENOVADO : 2020
FECHA DE RENOVACIÓN DE LA MATRÍCULA : JULIO 01 DE 2020
ACTIVO TOTAL : 2,423,700,179.00
GRUPO NIF : GRUPO I - NIF PLENAS

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : CALLE 62 23-61
BARRIO : ESTRELLA
MUNICIPIO / DOMICILIO: 17001 - MANIZALES
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 8904343
TELÉFONO COMERCIAL 2 : 3218118026
TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO RESPONDÓ
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : gerencia@gestoraurbana.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CALLE 62 23-61
MUNICIPIO - 17001 - MANIZALES
BARRIO : ESTRELLA
TELÉFONO 1 : 8904342
TELÉFONO 2 : 3218118026
CORREO ELECTRÓNICO : gerencia@gestoraurbana.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : gerencia@gestoraurbana.com

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
ACTIVIDAD SECUNDARIA : F4112 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES
OTRAS ACTIVIDADES : F4311 - DEMOLICIÓN
OTRAS ACTIVIDADES : F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL



suscribir por GESTORA URBANA S.A.S., y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc.

Lo anterior, por cuanto agotado el derecho de petición de que trata el artículo 173 del CGP, tal y como lo pruebo, no se han recibido contestación por parte de las citadas entidades financieras.

ANEXOS

- Poder otorgado al suscrito
- Lo reseñado en el acápite de las pruebas

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Al demandante en la dirección reportada en la demanda.

Mi poderdante GUILLERMO PINEDA ZULUAGA en la dirección carrera 25No. 69-81 Apto 701 Edificio Barcelo, en Manizales, e-mail guillermopinedaz@hotmail.com, celular 320 673 9345

El suscrito Calle 22 No. 23-33 Edificio Guacaica Propiedad Horizontal, Oficina 706. Manizales – Caldas, carlosblan78@hotmail.com. Celular: 313 665 8043

Del Señor Juez,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

C.C. 75.035.120 de Neira

T.P. 205.682 C.S. de la J.

Consecutivo Asesor: 18445

Número de solicitud: 000000000047428511

valor que no corresponde al de mercado, o en condiciones menos favorables de aquellas que se pudiesen obtener con terceros no vinculados. 7. Cuando cualquiera de los suscriptores, sus administradores, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al 5% en el capital social, sus subordinados, o cualquier tercero, actuando en nombre de los suscriptores, legados a ser: i) condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción; iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o; iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presencia comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas. 8. En los demás casos contemplados en los documentos de deuda.

El Banco queda autorizado para debitar todas las sumas de dinero adeudadas, tales como capital, intereses, impuestos, comisiones, seguros, costas y gastos de la cobranza prejudicial y judicial, etc., de la cuenta corriente, de la cuenta de ahorros, de cualquier depósito o suma de dinero que exista a nuestro nombre o a nombre de alguno de nosotros en cualesquiera de sus oficinas en el país.

DERECHOS DEL DEUDOR:

El deudor tendrá derecho a solicitar al Banco la misma calificación y clasificación de riesgo que se le ha asignado junto con los fundamentos que la justifiquen.

AUTORIZACIÓN DE DESEMBOLO

AUTORIZAMOS PARA QUE EL PRODUCTO NETO DEL DESEMBOLO SEA ACREDITADO A:

CUENTA CORRIENTE N° 688873689 \$ 334,758,000.00

AUTORIZAMOS A BANCOLOMBIA PARA QUE EL VALOR DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTES A LA OBLIGACIÓN CONTRAÍDA A MI NOMBRE, SEA DEBITADO DE LA CUENTA CORRIENTE N° 688873689. EN LAS FECHAS PACTADAS, DE ACUERDO CON EL PLAN DE PAGOS.

Tengo conocimiento que en la cuenta mencionada debe existir la suficiente provisión de fondos para realizar el débito, de lo contrario el pago será abonado por el monto disponible y la obligación seguirá en mora por el saldo restante.

En caso que por motivo voluntario o involuntario, el número de mi cuenta debe cambiarse, esta autorización continuará siendo válida para el efecto que se le ha expedido.

En el evento en que no existan recursos suficientes en dicha cuenta, EL BANCO podrá debitar cualquier otra cuenta o depósito que posea en EL BANCO.

Imputación de Pagos: El pago de cualquier cantidad de dinero que el cliente haga a EL BANCO en razón de créditos otorgados, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar, comisiones y otros gastos a su cargo. 2. A intereses de mora causados. 3. Primas de seguro y mora de dichas primas. 4. Comisiones de fondos de garantías y gastos asociados. 5. Intereses remuneratorios y Capital de las cuotas en orden de antigüedad. 6. A obligaciones no vencidas. Si el cliente tuviera varias obligaciones, la imputación se efectuará primero a la obligación más antigua y luego a la más reciente.

FIRMAS:

**EL DEUDOR
(PRESTATARIO):**

Firma:

Nombre:

Cédula o NIT:

Rta Legal:

CC Rta Legal:

GESTORA URBANA SAS

800.800.808

Fe. 20/07/2018

33.2.175

AVALISTAS

**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS****GESTORA URBANA S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/08/31 12:00:29 *** Recibo No. 5006523436 *** Hora Operación: 20-08-2020 05:01-0012

CODIGO DE VERIFICACIÓN rV3BXAEED**CERTIFICA - CONSTITUCIÓN**

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014 DE LA LOS ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 68528 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 16 DE DICIEMBRE DE 2014, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURÍDICA DENOMINADA GESTORA URBANA S.A.S..

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FORMA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
AC-	20160113	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MANIZALES RM09-78005	20160110
AC-	20181202	ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS	MANIZALES RM03-00035	20181201
AC-	20190124	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MANIZALES RM09-81259	20190211

CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

LA SOCIEDAD TIENE COMO OBJETO SOCIAL LA FORMULACION, PROMOCION, GESTION, DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. EN DESARROLLO DE SU OBJETO LA SOCIEDAD PODRA: A) REALIZAR TODA CLASE DE ACTOS Y CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS Y NEGOCIOS JURÍDICOS QUE SE REQUIERAN PARA LOS FINES DEL OBJETO SOCIAL; B) PARTICIPAR EN TODA CLASE DE SOCIEDADES COMO GESTORA, PROMOTORA, ACCIONISTA O SOCIA, FUSIONARSE CON OTRA U OTRAS SOCIEDADES QUE TENGAN UN OBJETO SOCIAL IGUAL O SIMILAR AL QUE LA SOCIEDAD SE PROPONE; PODRA IGUALMENTE, ABSORBER O FUSIONAR OTRA U OTRAS SOCIEDADES, O ESCINDIRSE, O CONFORMAR CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES; C) INVERTIR SUS FONDOS Y DISPONIBILIDADES EN BIENES MUEBLES O INMUEBLES, PUDIENDO EN CONSECUENCIA, ADQUIRIR TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES Y DE ACCIONES, BONOS, PAPELES DE INVERSION, CEDULAS Y CUALQUIER OTRO VALOR SEA O NO BURSÁTIL. EN DESARROLLO DE ESTE OBJETO SOCIAL; D) GIRAR, ACEPTAR, NEGOCIAR, DESCONTAR TODA CLASE DE TÍTULOS VALORES Y DEMAS DOCUMENTOS CIVILES O COMERCIALES; E) DAR Y TOMAR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES, CON GARANTÍAS REALES O PERSONALES O SIN ELLAS Y EN FIN LLEVAR A CABO TODO ACTO O CONTRATO QUE SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD; F) PODRA CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES FINANCIERAS QUE PERMITAN ADQUIRIR LOS FONDOS Y OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE SUS OPERACIONES; G) EMPLEAR TODOS LOS MEDIOS JURÍDICOS LÍCITOS, TANTO ADMINISTRATIVOS, COMO DISPOSITIVOS, QUE CONDUZCAN DIRECTAMENTE AL LOGRO DEL OBJETO SOCIAL.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	2.500.000.000,00	2.500,00	1.000.000,00
CAPITAL SUSCRITO	2.030.000.000,00	2.030,00	1.000.000,00
CAPITAL PAGADO	2.030.000.000,00		

CERTIFICA**REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES**

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014 DE LOS ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 68528 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 16 DE DICIEMBRE DE 2014, FUERON NOMBRADOS :

CARGO
GERENTE

NOMBRE
ESPINOSA CABRERA FRANCISCO JAVIER

IDENTIFICACIÓN
CE 339.738

CERTIFICA

Consecutivo Asesor: 08822

Número de solicitud: 00000000000048207570

Pagare N° 880098779

Por \$ 108,088,800.00

al DTF + 6.388 Puntos

Nosotros, GESTORA URBANA SAS en virtud de este pagaré prometemos pagar solidario e incondicionalmente a la orden de BANCOLOMBIA SA., o a quien represente sus derechos, en sus oficinas de MANIZALES, la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS M. CTE. (\$100,000,000.00) que hemos recibido del Banco a título de mutuo comercial con intereses. Pagarémos dicha suma en un plazo de 24 meses mediante 8 cuotas iguales de DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M. CTE. (\$12,500,000.00) cada una, debiendo pagar la primera el día 13 de Febrero de 2020, y así sucesivamente cada Trimestre hasta la completa cancelación de la deuda.

Reconoceremos durante el plazo intereses a la tasa promedio de captaciones que pagan los establecimientos de crédito por los certificados de depósito a término con un plazo de 90 días (DTF), certificada por el Banco de la República o la tasa que la sustituya, incrementada en CINCO PUNTO TRESCIENTOS CINCUENTA (5.350) puntos, intereses que serán liquidados por trimestre anticipado y pagaderos en su equivalente Trimestral Vencido.

Para el primer periodo la tasa de interés es del NUEVE PUNTO SETENTA Y NUEVE CUARENTA Y UN POR CIENTO (9.7941%) anual. Para el siguiente periodo de intereses, se ajustará el interés teniendo en cuenta la tasa vigente para la semana en que inicie el correspondiente periodo de intereses. Adicionalmente, cuando a ello hubiere lugar, nos obligamos a pagar de manera solidaria e incondicional, las primas correspondientes al seguro de vida, según las tarifas convenidas entre el Banco, como Tomador y la Aseguradora, las cuales nos han sido informadas. En caso de mora pagadora, por cada día de retardo, intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida. El incumplimiento o retardo en el pago de una cualquiera de las cuotas de amortización o capital o de los intereses, dará lugar a que el acreedor declare vencida la obligación y exija el pago de la totalidad de la deuda. Igualmente, es entendido de que el Banco podrá exigir el cumplimiento de la obligación contenida en el presente pagaré en los siguientes casos:

1- Si los bienes de cualquiera de los suscriptores son embargados o perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, de tal manera que a juicio del Banco, pueda afectarse el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor. 2- Muerte de cualquiera de los suscriptores, tratándose de personas naturales, o disolución o liquidación, tratándose de personas jurídicas. 3- Si los bienes dados en garantía se demuestran, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a EL BANCO. 4- Cuando cualquiera de los suscriptores figure a ser (i) vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo, o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos.

Serán de nuestro cargo los impuestos o gravámenes que afecten la obligación, lo mismo que los gastos de la cobranza, prejudicial y judicial, cuando a ello hubiere lugar. El Banco queda autorizado para debitar todas las sumas de dinero adeudadas, tales como capital, intereses, comisiones, seguros, impuestos, costos y gastos de la cobranza prejudicial y judicial, etc., de la cuenta corriente, de la cuenta de ahorros, de cualquier depósito o suma de dinero que exista a nuestro nombre o a nombre de alguno de nosotros en cualesquiera de sus oficinas en el país.

En caso de que en el futuro la tasa de interés corriente y/o moratoria pactada, sobrepase los topos máximos permitidos por las disposiciones legales, dichas tasas serán ajustadas hasta el máximo permitido, bajo el entendido que, cuando el Banco esté nuevamente autorizado para cobrar una tasa de interés más alta, ésta será la que continuará devengando el presente pagaré, sin exceder el límite pactado. Todos los pagos derivados del crédito instrumentado en el presente pagaré, serán efectuados libre de gravámenes, impuestos o tasas de cualquier naturaleza u origen establecidos por cualquier autoridad y sin ningún tipo de reducción, deducción, retención o descuento, los cuales serán asumidos por el(los) deudor(es), en el evento de que se causen.

Nuestra responsabilidad solidaria e incondicional se extiende a todas las prórrogas, renovaciones o ampliaciones del plazo, que el Banco otorgue a cualquiera de nosotros y durante las cuales continuará sin modificación alguna nuestra obligación de solucionar solidario e incondicionalmente las deudas aquí contenidas, las cuales reconocemos expresamente desde la fecha. Los abonos parciales y/o pago de intereses que se hagan a este pagaré, lo registrará el Banco en otros documentos, ya sean manuales o automatizados.

Suscribimos este pagaré en MANIZALES el día 13 de Noviembre de 2019, fecha en la cual lo hemos entregado al Banco para hacerlo negociable.

Para el primer periodo la tasa de interés pactada equivale al (10.1557) % efectivo anual.

BANCOLOMBIA S.A. Es el único banco de Colombia.

VIGILADO por el Superintendente Financiero de Colombia.



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GESTORA URBANA S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/08/31 - 12:09:21 *** Recibo No. 500525438 *** Num. Operación: 90-RUE-20200831-4012

CODIGO DE VERIFICACION ryJabXAEEL

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTE

POR ACTA DEL 24 DE ENERO DE 2019 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 8:260 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL, EL 11 DE FEBRERO DE 2019, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE SUPLENTE	LIMENEZ GIRALDO DANIELA	CC 1.053.938.144

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

LA SOCIEDAD TENDRÁ UN GERENTE, CON UN GERENTE SUPLENTE QUE REMPLAZARÁ AL PRINCIPAL, EN SUS FALTAS ACCIDENTALES, TEMPORALES O ABSOLUTAS, EL GERENTE, O QUIEN HAGA SUS VECES ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD PARA TODOS LOS EFECTOS.

EL GERENTE EJERCERÁ TODAS LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO, Y EN ESPECIAL, ENTRE OTRAS, LAS SIGUIENTES: - REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DEL ORDEN ADMINISTRATIVO Y JURISDICCIONAL. - EJECUTAR TODOS LOS ACTOS U OPERACIONES CORRESPONDIENTES AL OBJETO SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LAS LEYES Y EN LOS ESTATUTOS. - AUTORIZAR CON SU FIRMA TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS QUE DEBAN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES O EN INTERÉS DE LA SOCIEDAD. - TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAME LA CONSERVACION DE LOS BIENES SOCIALES, VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD E IMPARTIRLES LAS ÓRDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA LA BUENA MARCHA DE LA COMPAÑÍA. CUMPLIR LAS ÓRDENES E INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTAN LA ASAMBLEA GENERAL Y, EN PARTICULAR, SOLICITAR AUTORIZACIONES PARA LOS NEGOCIOS QUE DEBEN APROBAR PREVIAMENTE LA ASAMBLEA SEGÚN LO DISPONEN LAS NORMAS CORRESPONDIENTES DEL PRESENTE ESTATUTO. - CUMPLIR O HACER QUE SE CUMPLAN OPORTUNAMENTE TODOS LOS REQUISITOS O EXIGENCIAS LEGALES QUE SE RELACIONEN CON EL FUNCIONAMIENTO Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD. - CREAR LOS DEMÁS EMPLEOS QUE CONSIDERE NECESARIOS PARA EL BUEN SERVICIO DE LA EMPRESA, SEÑALARLES FUNCIONES Y REMUNERACIÓN. - TOMAR LAS DECISIONES QUE NO CORRESPONDAN A LA ASAMBLEA.

CERTIFICA - PODERES

QUE POR MEDIO DE ESCRITURA PÚBLICA 137 OTORGADA EN LA NOTARÍA SEGUNDA DE MANIZALES EL 14 DE ENERO DE 2020, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 21 DE ENERO DE 2020 BAJO EL 674 DEL LIBRO V DEL REGISTRO MERCANTIL, EL SEÑOR FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA IDENTIFICADO CON CÉDULA DE EXTRANJERÍA 339.738, EN SU CALIDAD DE GERENTE, ACTUANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S IDENTIFICADA CON N.I.T. 900.800.886-6, CONFIERE PODER GENERAL, CON REPRESENTACIÓN A LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 75.063.493, DE PROFESIÓN ABOGADO, PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL NÚMERO 93.080 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA PARA QUE EN FORMA GENERAL, AMPLIA Y SUFICIENTE EJERCE COMO APODERADO GENERAL, Y POR LO TANTE PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S., REALICE ENTRE OTROS, LOS SIGUIENTES ACTOS, TRÁMITES Y GESTIONES ATINENTES A LOS BIENES, OBLIGACIONES Y DERECHOS DE GESTORA URBANA S.A.S.: 1) ACTOS DE REPRESENTACIÓN, PARA: A) REPRESENTAR LEGALMENTE A GESTORA URBANA/SAS, EN LOS TRÁMITES O PROCESOS: ADMINISTRATIVOS, POLICIVOS Y JUDICIALES (JURISDICCION ORDINARIA Y CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA) QUE EL LA PROMUEVA O QUE A EL LA LE PROMUEVAN, CUALQUIER QUE SE LA COMPETENCIA, NATURALEZA, PRESTENSIONES O CUANTÍA DE LOS MISMOS; B) REPRESENTAR LEGALMENTE A GESTORA URBANA SAS: EN TODO TIPO DE TRÁMITES, GESTIONES O ACTUACIONES ANTE PERSONAS NATURALES, JURÍDICAS, PRIVADAS, PÚBLICAS U OFICIALES DE EJECUTAR ACTOS TALES COMO, A) INICIAR Y SEGUIR HASTA SU TERMINACIÓN: 1) TODO TIPO DE TRÁMITES Y ACTUACIONES ANTE ENTIDADES PRIVADAS, PÚBLICAS U OFICIALES 11) PROCESOS ADMINISTRATIVOS, POLICIVOS Y JUDICIALES (JURISDICCION ORDINARIA Y CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA), SOLICITAR PRUEBAS, MEDIDAS PREVENTIVAS, ELEVAR SOLICITUDES, FORMULAR CONSULTAS, ETC. B) RECIBIR NOTIFICACIONES, PRESENTAR O CONTESTAR DEMANDAS, INTERPONER EXCEPCIONES, INTERPONER RECURSOS, TRANSMITAR INCIDENTES, OPOSERSE A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO, ALLANARSE A LA DEMANDA, CONCILIAR PRETENSIONES, TRANSIGIR, EXISTIR Y RECIBIR. C) CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES A NOMBRE DE GESTORA URBANA



CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GESTORA URBANA S.A.S.

Fecha expedición: 20200601 12:09:32 *** Recibo No. 3000523438 *** Num. Operación: 90-FUE-20200601-CU12

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN (VJ80)AEE0

S.A.S. DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES QUE PARA CADA CASO IMPARTA EL GERENTE GENERAL DE LA SOCIEDAD Y SUSTITUIR PARCIALMENTE ESTE PODER PARA CASOS ESPECÍFICOS O REVOCARLO. D) PARA REPRESENTAR A GESTORA URBANA S.A.S. EN AUDIENCIAS DE CONCILIACIÓN NOTARIALES Y/O ANTE AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, POLICIALES Y JUDICIALES, Y PARA SUSCRIBIR LAS RESPECTIVAS E) EN GENERAL, PARA REALIZAR TODOS LOS ACTOS, PETICIONES, DILIGENCIAS Y ACTUACIONES QUE SEAN NECESARIOS PARA LA DEFENSA JUDICIAL DE SUS DERECHOS Y/O INTERESES DE TODO TIPO DE TRÁMITES, GESTIONES Y/O ACTUACIONES ANTE PERSONAS NATURALES, JURÍDICAS, PRIVADAS, PÚBLICAS U OFICIALES DE CUALQUIER NATURALEZA, ORDEN O NIVEL, FRENTE A LAS CUALES GESTORA URBANA S.A.S. SEA PARTE O TENGA INTERÉS. F) COMPARECER Y ESTAR EN JUICIO CON LAS FACULTADES DE APODERADO (A) GENERAL Y EN ESPECIAL LA DE CONFESAR, ALLANARSE, RECIBIR Y DISPONER DEL DERECHO EN LITIGIO Y CON REPRESENTACIÓN PROCESAL SEGÚN LO PREVENIDO EN EL ARTÍCULO 70 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, EN CUALQUIER CLASE DE JURISDICCIÓN, EN TODOS LOS ACTOS PROCESALES COMPRENDIDOS DE ORDINARIO, TANTO EN FASE DECLARATIVA O DE INSTRUCCIÓN, COMO EJECUCIÓN CAUTELAR, ACTOS DE CONCILIACIÓN O JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, ASÍ COMO TODO TIPO DE RECURSOS, DERECHO DE PETICIÓN, ACCIONES DE TUTELA DE GRUPO O DE CUMPLIMIENTO, PRÁCTICA DE PRUEBAS ANTICIPADAS ANTE JUEZ O NOTARIO, SEAN DE CARÁCTER ORDINARIO O EXTRAORDINARIO, Y ABSOLVER INTERROGATORIOS DE PARTE CON FACULTAD DE CONFESAR EN MI NOMBRE. G) REPRESENTAR A GESTORA URBANA S.A.S. ANTE CUALQUIER CORPORACIÓN, BANCO, INSTITUCIONES PRESTADORAS DE SALUD, CAJAS DE COMPENSACIÓN, DIAM, Y EN GENERAL CUALQUIER ENTIDAD PRIVADA, OFICIAL, GUBERNAMENTAL, SEMIOFICIAL, MIXTA, NOTARIA, FUNCIONARIO O EMPLEADO DE LA RAMA EJECUTIVA Y LOS ORGANISMOS VINCULADOS O ADSCRITOS DE LA RAMA JUDICIAL O JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO PARA REALIZAR EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD CUALQUIER PETICIÓN, GESTIÓN, TRÁMITE, ACTUACIÓN, DILIGENCIA, PROCESOS O DEMANDAS YA SEA COMO DEMANDANTE, O COMO DEMANDADO(A) O COMO COADYUVANTE DE CUALQUIERA DE LAS PARTES, PARA INICIAR O SEGUIR HASTA SU TERMINACIÓN, LOS PROCESOS, ACTOS, DILIGENCIAS Y ACTUACIONES RESPECTIVAS CON FACULTADES DE CONFESAR, ALLANARSE, DISPONER DEL DERECHO EN LITIGIO, FIRMAR Y RADICAR SOLICITUDES, RECIBIR NOTIFICACIONES, E INTERPONER RECURSOS POR VÍA GUBERNATIVA, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, ASÍ MISMO Y CON CARÁCTER ESPECIAL, SE LE FACULTA EN FORMA ESPECIAL PARA CONFESAR, RENUNCIAR, TRANSIGIR, DESISTIR, ALLANARSE, SUSTITUIR, RESUMIR, CONCILIAR, DISPONER DEL DERECHO EN LITIGIO Y EFECTUAR AQUELLAS MANIFESTACIONES QUE PUEDAN COMPORTAR LA TERMINACIÓN DEL PROCESO POR SATISFACCIÓN EXTRAPROCESAL O CARENTA SOBREVENIDA DEL OBJETO. H) OSTENTAR LA REPRESENTACIÓN Y COMPARECER ANTE CUALQUIER OTRA AUTORIDAD, FISCALÍA, INSPECTOR, ALCALDE, GOBERNADOR, MINISTERIO, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO, SUPERINTENDENCIA, SECRETARÍAS DE DESPACHOS MUNICIPALES O DEPARTAMENTAL, OFICINA O FUNCIONARIO PÚBLICO Y CUALESQUIERA OTRAS ENTIDADES LOCALES, ORGANISMOS AUTÓNOMOS Y DEMÁS ENTES PÚBLICOS, INCLUSO INTERNACIONALES EN ELLOS; INSTAR, SEGUIR, TERMINAR COMO ACTOR, DEMANDADO O EN CUALQUIER OTRO CONCEPTO TODA-CLASE DE EXPEDIENTES, DIRIGIR, RECIBIR Y CONTESTAR NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS JUDICIALES O ADMINISTRATIVOS. EN ESPECIAL, SE LE FACULTA PARA PRESENTAR LAS DECLARACIONES DE RENTA Y PATRIMONIO DEL PODERDANTE; PAGAR LOS IMPUESTOS RESPECTIVOS; SOLICITAR CERTIFICACIONES ANTE LA MISMA ADMINISTRACIÓN PARA LOS FINES QUE CREA CONVENIENTES, PRESENTAR ANTE LA ADMINISTRACIÓN DE IMPUESTOS NACIONALES O ANTE EL TRIBUNAL/CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEMANDAS SOBRE RECLAMACIONES DE IMPUESTOS. I) INTERVENIR EN LIQUIDACIONES OBLIGATORIAS, VOLUNTARIAS, DE PERSONAS JURÍDICAS Y NATURALES QUIÉBRAS, SUSPENSIONES DE PAGOS, CONCORDATOS, ACUERDOS DE REESTRUCTURACIÓN, CONCURSO DE ACREDORES, INSOLVENCIA DE PERSONAS NATURALES COMERCIANTES Y NO COMERCIANTES, Y PERSONAS JURÍDICAS COMERCIANTES Y NO COMERCIANTES, INTERVENIR EN EXPEDIENTES DE QUIA Y ESPERA, Y DEMÁS JUICIOS UNIVERSALES EN LOS QUE ESTÉ INTERESADO EL (LA) PODERDANTE, PUDIENDO RECHAZAR O APROBAR CONVENIOS CON LOS DEUDORES, O PRESTANDO ADHESIÓN A LOS MISMOS EN LAS FORMAS ADMITIDAS POR LAS LEYES. ASISTIR CON VOZ Y VOTO A LAS JUNTAS DE QUE SE CELEBREN; NOMBRAR Y ACEPTAR CARGOS DE DEPOSITARIOS, SÍNDICOS, ADMINISTRADORES, DELEGADOS, AJUDITORES, MIEMBROS DE JUNTAS ASESORES. J) RECLAMAR Y RECIBIR EL PAGO DE INDEMNIZACIONES O HUIAS DE TODO TIPO A FAVOR DEL DEL PODERDANTE; H) REALIZAR A NOMBRE DE LA SOCIEDAD CUALQUIER TIPO DE TRÁMITE ANTE LAS ENTIDADES DEL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL, COMO FIRMAR FORMULARIOS DE AFILIACIÓN, RETIRO, TRÁSPASO, REPORTE DE NOVEDADES O CUALQUIER OTRO QUE SEA NECESARIO ANTE ESTAS, ENTIDADES CON RELACIÓN A LOS FUNCIONARIOS O EMPLEADOS DEL PODERDANTE. 2. ACTOS DE ADMINISTRACIÓN PARA QUE ADMINISTRE TODOS LOS BIENES: SEAN MUEBLES E INMUEBLES. ESTA FACULTAD COMPRENDE LA DE REALIZAR ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, COMO SON PAGAR LAS DEUDAS Y COBRAR LOS CRÉDITOS DE GESTORA URBANA S.A.S., PERSEGUIR EN JUICIO A LOS DEUDORES, INTENTAR ACCIONES POSESORIAS E INTERRUPTIR PRESCRIPCIONES, CONTRATAR REPARACIONES DE LAS COSAS QUE ADMINISTRA Y COMPRAR LOS MATERIALES

PAGARÉ EN MONEDA LEGAL

Crédito de Redescuento

Número de Solicitud : SCR18160906

PAGARÉ BANCOLODEX



5379600310211

Pagaré N°: 5379600310211

Modelidad de Crédito

Modelidad LINEA DE LIQUIDEZ PARA EL SISTEMA FINANCIERO EN COLOMBIA 2016 OTF	Destino CAPITAL DE TRABAJO

Información solicitante del crédito

Nombre o razón social GESTORA URBANA SAS	
Documento de identidad 900.800.888-6	Nivel de activos a Diciembre 31 de 2017 \$ 12.981.634.000

GESTORA URBANA SAS, NIT número 900.800.888-6, SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SAS con domicilio principal en MANIZALES (Caldas), constituida legalmente según consta en DOCUMENTO PRIVADO, del 10 de diciembre de 2014 representada en este acto por FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, mayor de edad, vecino(a) de MANIZALES (Caldas), identificado(a) con CÉDULA DE EXTRANJERÍA número 338.738, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL, circunstancias que acredita con el certificado de existencia y de representación expedido por CÁMARA DE COMERCIO que se adjunta y hace parte integrante de este pagaré.

y/o

GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN CA, NIT 900.050.874-9, SOCIEDAD COMANDITA SIMPLE (S. EN C.) con domicilio principal en MANIZALES (Caldas), constituida legalmente según consta en ESCRITURA PÚBLICA No. 4871, del 29 de octubre de 2005 de la Notaría 1 de MANIZALES, Caldas, varias veces reformada, representada en este acto por GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, mayor de edad, vecino(a) de MANIZALES (Caldas), identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA número 1.336.304, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL, circunstancias que acredita con el certificado de existencia y de representación expedido por CÁMARA DE COMERCIO que se adjunta y hace parte integrante de este pagaré.

prometemos pagar incondicionalmente a la orden de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA, en su oficina MANIZALES la suma de TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (COP 380.000.000,00) moneda legal colombiana, la cual he(mos) recibido de dicha entidad a título de mutuo, en las siguientes condiciones financieras y de acuerdo con el siguiente plan de amortización:

Condiciones Financieras

Plazo: 12 meses	Periodo de gracia a capital: 0 meses	Margen de redescuento: 100 %
Tasa de interés anual: OTF (E.A.) + 6,00	Puntos porcentuales:	Tasa de redescuento anual: OTF (E.A.) + 2,00
		Puntos porcentuales:

NECESARIOS PARA EL CULTIVO O BENEFICIO DE LAS TIERRAS, MINAS, FABRICAS U OTROS OBJETOS DE INDUSTRIA QUE SE LA HAYA ENCOMENDADO; RECAUDAR LOS PRODUCTOS Y CELEBRAR LOS CONTRATOS PERTINENTES A LA ADMINISTRACIÓN DE DICHOS BIENES, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O TENENCIA. TAMBIÉN PODRÁ REALIZAR CUALQUIER OTRO ACTO (S) QUE TENGA RELACIÓN EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA CON LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES SIN NECESIDAD DE LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 2158 DEL CÓDIGO CIVIL. EJERCITAR Y CUMPLIR O RENUNCIAR TODA CLASE DE DERECHOS Y OBLIGACIONES: RENDIR, APROBAR O IMPUGNAR CUENTAS; HACER COBROS Y PAGOS POR TÍTULOS CANTIDAD; CONVENIR, MODIFICAR, EXTINGUIR Y LIQUIDAR CONTRATOS DE TODO TIPO, INCLUIDOS ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS; PARA QUE RECIBA Y ENTREGUE DINERO EN CALIDAD DE MUTUO O PRÉSTAMO CON INTERESES. 3) ACTOS DE VENTA. - PARA VENDER, ENAJENAR Y TRANSFERIR LOS BIENES INMUEBLES O MUEBLES DE PROPIEDAD DEL PODERDANTE A QUIEN ESTE CONVENIENTE, RECIBIR SU PRECIO, ENTREGAR DICHOS BIENES, HACER LA TRADICIÓN DE ESTOS, SUSCRIBIR LA PROMESA Y ESCRITURA EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD COMO VENEDOR. 4) ACTOS DE COMPRA. PARA ADQUIRIR A TÍTULO ONEROSO, A PLAZO O DE CONTADO, PERMITIR Y POR CUALQUIER OTRO TÍTULO ONEROSO COMPRAR TODA CLASE DE DICHOS MUEBLES E INMUEBLES, DERECHOS REALES O PERSONALES, ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, PAGAR SU PRECIO, SUSCRIBIR LAS ESCRITURAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD COMO COMPRADOR (A) Y RECIBIR DICHOS BIENES, CONSTITUIR, ACEPTAR, RECONOCER, POSPONER, RENUNCIAR, MODIFICAR, DIVIDIR, GRAVAR, REDIMIR, EXTINGUIR Y CANCELAR TOTAL O PARCIALMENTE, USUFRUCTOS, AFECCIONES A VIVIENDA FAMILIAR, PATRIMONIO DE FAMILIA INENAJERABLE, SERVIDUMBRES, CENSOS, ARRENDAMIENTOS INSCRIBIBLES, ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS, HIPOTECAS, PRENDAS, ANTICRESIS, DERECHOS DE OPCIÓN, TANTO Y RETRACTO, PROHIBICIONES, CONDICIONES Y TODA CLASE DE DERECHOS REALES, PERSONALES, Y LIMITACIONES DEL DOMINIO; EJERCITAR TODAS LAS FACULTADES DERIVADAS DE LOS DERECHOS EXPRESADOS, ENTRE ELLAS, AUTORIZAR TRASPASOS Y COBRAR LA PARTICIPACIÓN LEGAL O CONVENCIONAL DE LOS MISMOS, USAR Y ACEPTAR BIENES EN PAGO; OTORGAR TRANSACCIONES Y CONVENIOS ARBITRALES QUE PODRÁ INTEGRAR Y MODIFICAR, INCLUIDO NOMBRANDO ARBITROS Y DEFIRIENDO LA CUESTIÓN A INSTITUCIONES ARBITRALES. 5) ACTOS DE TENENCIA, ARRENDAR PARA QUE CELEBRE Y SUSCRIBA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, FIJE Y RECIBA LOS CORRESPONDIENTES CÁNONES DE ARRENDAMIENTO Y EXIGIR A LOS ARRENDATARIOS LA PÓLIZA DE GARANTÍA A TRAVÉS DE LAS DIFERENTES ASEGURADORAS. DESAHUCIAR INQUILINOS Y APARCEROS, COLONOS, PORTEROS 4) PRECARISTAS U OTROS OCUPANTES DE HECHO Y ASISTIR CON VOZ Y VOTO A LAS JUNTAS DEL COPROPIETARIOS. 6) ACTOS DE RATIFICACIÓN. - PARA QUE RATIFIQUE EN NOMBRE DEL PODERDANTE, TODO TIPO DE ACTOS O CONTRATOS SOBRE BIENES MUEBLES O INMUEBLES, O DERECHOS DE CUALQUIER NATURALEZA UNILATERAL O BILATERAL, TALES COMO DE COMPRAVENTA, PERMUTA, MUTUO, ANTICRESIS, ARRENDAMIENTO, ANTICRESIS, TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES, MANDATO, FIDUCIA, COMODATO, CUENIA CORRIENTE BANCARIA, SEGUROS, LEASING, FACTORING, CORRETAJE, ABORDAJE, COMISIÓN, AGENCIA COMERCIAL, PREPOSICIÓN, TRANSPORTE, PROMESA BILATERAL, OFERTA O PROPLESTA, CONTRATOS DE OTRA, CONTRATOS DE SUMINISTRO. 7) ACTOS DEL LIMITACIÓN AL DOMINIO, SERVIDUMBRES Y GRAVÁMENES: PARA QUE CONSTITUYA SERVIDUMBRES, ACTIVAS O PASIVAS, A FAVOR O A CARGO DE LOS BIENES INMUEBLES DEL (DE LA) PODERDANTE, CONSTITUYE SOBRE LOS BIENES DE LA SOCIEDAD GRAVÁMENES A LA PROPIEDAD, HIPOTECAS, USUFRUCTOS, FIDUCIAS CIVILES Y MERCANTILES, DE PARQUIRO, DE PREVENCIÓN, DE ADMINISTRACIÓN O DE GARANTÍA Y CUALQUIER OTRO GRAVAMEN QUE SEA NECESARIO Y TENGA RELACIÓN CON LOS BIENES DE LA SOCIEDAD Y DEL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES ADMINISTRATIVAS DEL APODERADO 8) ACTOS DE GARANTÍAS. PARA QUE ASEGURE LAS OBLIGACIONES DEL (DE LA) PODERDANTE O LAS QUE CONTRAIGA EN NOMBRE DE ÉSTE (A), CON HIPOTECA O PRENDA, SEGÚN EL CASO, OTORQUE CAUCIONES, QUITAS, PLAZOS Y A SU VEZ EXIJA TODA CLASE DE GARANTÍAS PARA LAS OBLIGACIONES QUE COMO ACREEDORA OTORQUE AL APODERADO. 9) PAGOS. - PARA CONCEDER, RECONOCER, ACEPTAR, PRORROGAR, MODIFICAR, COBRAR Y PAGAR DEUDAS, CONCEDER PRÉSTAMOS, PAGAR A LOS ACREEDORES DEL (LA) PODERDANTE Y HAGA CON ELLOS LAS TRANSACCIONES QUE CONSIDERE CONVENIENTES DESTINADAS A EXTINGUIR TODO TIPO DE OBLIGACIONES SEAN O NO DE CAPITAL VENCIDO. EFECTÚE NOVACIÓN DE LAS OBLIGACIONES, CELEBRE CONVENIOS DE OACIONES EN PAGO, OTORQUE AMPLIACIONES DE PLAZO E INTERROMPE PRESCRIPCIONES, PARA QUE ANUALMENTE PRESENTE LAS DECLARACIONES DE RENTA Y PATRIMONIO DEL PODERDANTE; PAGUE LOS IMPUESTOS RESPECTIVOS; SOLICITE CERTIFICACIONES ANTE LA MISMA ADMINISTRACIÓN PARA LOS FINES QUE CREA CONVENIENTES; PARA QUE PRESENTE ANTE LA ADMINISTRACIÓN DE IMPUESTO NACIONALES O ANTE EL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO RESPECTIVO DEMANDAS SOBRE RECLAMACIONES DE IMPUESTOS. 10) COBROS. - PARA QUE JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE COBRE Y PERCIBA EL VALOR DE LOS CRÉDITOS (CAPITAL, INTERESES, MULTAS) QUE SE ADEUDEN AL (LA) PODERDANTE, EXPIDA LOS RECIBOS Y HAGA LAS CANCELACIONES CORRESPONDIENTES Y EN SU CASO SUSCRIBIENDO LA ESCRITURA PÚBLICA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECAS O DE LIBERACIÓN DE CUALQUIER OTRO GRAVAMEN, 11) ACTOS DE DISPOSICIÓN. PARA PARCELAR Y URBANIZAR

Periodicidad de pago de los intereses:					Forma de pago intereses:		
Trimestral					Vencido		
Fecha de desembolso:	DÍA	MES	AÑO	Fecha de vencimiento final:	DÍA	MES	AÑO

Plan de Amortización

Amortización (cuotas iguales):
Trimestral

PRIMERA: Durante el plazo pagaré(mos) intereses remuneratorios a la tasa de interés y con la periodicidad indicada en las condiciones financieras de este pagaré, los cuales se liquidarán a partir de la fecha de desembolso del crédito instrumentado en este pagaré. Dicha tasa se ajustará con la citada periodicidad sobre la base del cambio ocurrido en la DTF (E.A.) (o la tasa que llegare a sustituirla) efectiva anual (E.A.), con arreglo a lo dispuesto en el párrafo siguiente:

PARAGRAFO: Para determinar la tasa aplicable en cada período se procederá así: 1°) A la tasa DTF (E.A.) (o la tasa que llegare a sustituirla) efectiva anual (E.A.) que haya señalado el Banco de la República o la autoridad competente, para la fecha de iniciación del respectivo período de la causación de intereses, se le adicionará el número de puntos porcentuales efectivos anuales (E.A.) indicados en el presente pagaré. 2°) La nueva tasa hallada se convertirá a su equivalente en términos vencidos y ésta será la aplicable.

SEGUNDA: En caso de mora pagaré(mos) una tasa equivalente al doble del interés remuneratorio pactado. En todo caso dicha tasa por mora no podrá exceder del límite máximo autorizado en las normas vigentes.

TERCERA: Autorizo(amos) al beneficiario o a cualquier tenedor legítimo para que registre extrajudicialmente, de manera computarizada en un anexo o por el sistema que cualquiera de éstos determine, los abonos parciales que haga(mos) a la obligación contenida en el presente título.

CUARTA: Autorizo(amos) al beneficiario o a cualquier tenedor legítimo de este pagaré para que, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial para constituirse(mos) en mora y/o incumplimiento, declare vencido el plazo de esta obligación o de las cuotas que constituyan el saldo y exijame(mos) su pago total inmediato, judicial o extrajudicialmente, sin perjuicio de su facultad de restituir el plazo en las condiciones previstas por la ley, en los siguientes casos:

- a) Cuando incumpla(mos) o retarde(mos) el cumplimiento de una cualquiera de las obligaciones derivadas del presente documento o por mora en el pago de capital, intereses o cualquier suma de cualquier obligación que directa o indirectamente tenga(mos) con el beneficiario;
- b) Cuando al (los) Deudor (es), avalista (s), garante (s) y/o cualquiera de los accionistas o representantes legales del (de los) Deudor (es) llegaren a ser: (i) vinculado (s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación en Colombia o en el exterior por delitos de narcotráfico, terrorismo, ecuatismo, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (ii) incluido (s) en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos Extranjeros - OFAC emitida por El Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; o (iii) condenado (s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos



CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GESTORA URBANA S.A.S.

Fecha expedición: 20200831 - 12:08:22 **** Recibo No. 2000525438 **** Num. Operación: 00-RUE-20200831-0012

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 1446BXA666

PREVIOS; SOLICITAR LA APROBACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PLANES PARCIALES, POLÍGONOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN, PARCELACIONES Y REPARCELACIONES, ACEPTADAS Y EN GENERAL INTERVENIR EN TODAS LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y POR LAS NORMAS MUNICIPALES O DISTRITALES QUE REGULEN LA MATERIA; CÍDER TERRENOS A FINES URBANÍSTICOS; HACER DESLINDES Y AMONONAMIENTOS; DISPONER AGRUPACIONES, AGREGACIONES, SEGREGACIONES Y DIVISIONES DE FINCAS; PEDIR MATRICULACIONES, INSCRIBIR RECTIFICACIONES DE SUPERFICIES Y EXCESOS DE CABIDA TODA CLASE DE ASIENTOS EN LOS REGISTRO PÚBLICOS INMOBILIARIOS; DECLARAR OBRAS NUEVAS CONSTITUIR RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUALQUIER OTRO TIPO DE COMUNIDAD DE BIENES Y DERECHOS CON DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS. 12) CUENTAS.- PARA QUE EXIJA CUENTAS, LA PRESENTE. APRUEBE O IMPRUEBE Y PERCIBA O PAGUE EL SALDO RESPECTIVO Y EXTIENDA EL FINQUITO DEL CASO PRESENTE RECLAMACIÓN POR ERRORES ARITMÉTICOS O CONTABLES EN LAS CUENTAS APROBADAS; PARÁGRAFO: EL APODERATO QUEDA AMPLIAMENTE FACULTADO(A) PARA QUE FIRME DECLARACIONES DE CAMBIO DE DIVISAS Y NEGOCIAR DIVISAS A NOMBRE DEL PODERDANTE EN CUALQUIER ENTIDAD FINANCIERA Y TODO LO CONCERNIENTE CON LAS MISMAS, TAMBIÉN ADQUIRIR Y CANCELAR TODO TIPO DE PRODUCTOS EN ENTIDADES FINANCIERAS, ASÍ COMO REALIZAR RETIROS DE DINERO, CONSIGNACIONES Y EN GENERAL; TODO TIPO DE TRANSACCIONES ANTE CUALQUIERA DE LAS MISMAS. 13) EJERCER EL COMERCIO. CAUSAR ALTA Y SOLICITAR LA BAJA EN CENSOS Y REGISTROS; CELEBRAR Y DAR POR TERMINADO CONTRATOS DE TRABAJO, TRANSPORTE Y FLETAMENTO; CONTRATAR, MODIFICAR, RESCATAR, PIGNORAR, RESCOTIR Y LIQUIDAR SEGUROS DE TODA CLASE, PAGAR LAS PRIMAS Y PERCIBIR DE LAS ENTIDADES ASEGURADORAS LAS INDENIZACIONES A QUE LUBIERA LUGAR; RECIBIR Y LLEVAR LA CORRESPONDENCIA MERCANTIL, LOS LIBROS DE COMERCIO Y PROVIDER A SU DILIGENCIAMIENTO; PARTICIPAR EN CONCURSOS: SUBASTAS, SUBASTA-CONCURSOS, FORMULAR PROPUESTAS, OPERIAS, ACEPTAR E IMPUGNAR ADJUDICACIONES, CONSTITUIR, MODIFICAR, RETIRAR Y CANCELAR LAS OPORTUNAS FIANZAS Y DEPÓSITOS, PREVISIONALES Y DEFINITIVOS, OTORGAR LOS CONTRATOS CORRESPONDIENTES; PRESENTAR DECLARACIONES Y LIQUIDACIONES, SOLICITAR DESGRAVACIONES FISCALES Y DEVOLUCIÓN DE INGRESOS INDEBIDOS. 14) TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO.- PARA QUE SOMETA A DECISIÓN DE ÁRBITROS CUALQUIER CONTROVERSIAS CONFORME A LA LEY EN DERECHO, O EN EQUIDAD, DESIGNAR ÁRBITROS, FIRME TODO TIPO DE CONTRATOS CON CLÁUSULA COMPROMISORIA CON FACULTADES PARA DESIGNAR Y RENOVAR ÁRBITROS, AMICABLES COMPONEDORES, CONCILIADORES Y NEGOCIADORES. 15) CONCILIACIONES: PARA QUE REPRESENTE AL (LA) PODERDANTE EN LA DILIGENCIA DE CONCILIACIONES JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, O ALTR NOTARIO CON FACULTADES DE CONFESAR, DISPONER DEL DERECHO EN LITIGIO, CONCILIAR, Y COMPROMETER, FORMULAR MANIFESTACIONES, HACER Y CONTESTAR REQUERIMIENTOS; PROMOVER ACIAS NOTARIALES E INTERVENIR EN ELLAS. 16) DESISTIMIENTO. PARA QUE DESISTA DE LOS PROCESOS, RECLAMACIONES O GESTIONES EN QUE INTERVENGA A NOMBRE DEL (DE LA) PODERDANTE DE LOS PROCESOS Y/O RECURSOS QUE EN ELLOS INTERPONGA Y DE LOS INCIDENTES QUE PROMUEVA, EL DESISTIMIENTO PODRÁ PRESENTARSE ANTE AUTORIDADES DE PRIMERA O SEGUNDA INSTANCIA. 17) TRANSIGIR.- PARA QUE TRANSIGA PLEITOS Y DIFERENCIAS EN FORMA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE SE PRESENTEN RESPECTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL (LA) PODERDANTE, TAMBIÉN PODRÁ CONCILIAR CUALQUIER DIFERENCIA O DISPUTA AMPLIANDO PLAZOS, OTORGANDO REBAJAS O DESCUENTOS. 18) TÍTULOS VALORES. PODRÁ EL APODERADO LIBRAR, GIRAR, SOBREGIRAR, ACEPTAR, PAGAR, PROTESTAR, CANCELAR, DESCONTAR LETRAS DE CAMBIO, PAGARES, CHEQUES O CUALQUIER OTRO TÍTULO VALOR DE CONTENIDO CREDITICIO; CELEBRAR CONTRATOS DE APERIURA DE CUENTAS BANCARIAS EN NOMBRE DEL (DE LA) PODERDANTE, EMITIR, ENDOSAR CHEQUES, PAGARES, LIBRANZAS Y TODA CLASE DE DOCUMENTOS BANCARIOS Y MERCANTILES Y EJERCITAR TODAS LAS ACCIONES QUE LE CORRESPONDAN ANTE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LA REPUBLICA. CONSTITUIR DEPÓSITOS A TÉRMINO, RECAUDAR SUS PRODUCTOS, REINVERTIRLOS, TRANSFERIRLOS A OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS O PERSONAS NATURALES; Y ADMINISTRADOS CON AMPLIAS FACULTADES Y CRITERIO, FORMULAR CUENIAS DE RESACA; REQUERIR PROTESTOS POR FALTA DE PAGO O DE ACEPTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA CLASE; SEGUIR; DISPONER DE SUS FONDOS Y SOLICITAR, APROBAR O IMPUGNAR EXTRACTOS, SALDOS; CONSTITUIR, RETIRAR Y CANCELAR DEPÓSITOS COMPRAR, VENDER, PIGNORAR Y CAMBIAR VALORES Y CORRER SUS INTERESES, DIVIDENDOS, PRIMAS Y AMORTIZACIONES; CONTRATAR CRÉDITOS PERSONALES O CON PIGNORACIÓN Y VALORES CON ENTIDADES BANCARIAS Y ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO Y, EN GENERAL CONTRATAR CON CAJAS OFICIALES, COOPERATIVAS Y CAJAS DE AHOORRO, ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO Y BANCOS Y SUS SUCURSALES, REALIZANDO CUANTO LA LEGISLACIÓN Y PRÁCTICA BANCARIAS PERMITAN. SOLICITAR O CANCELAR TARJETAS DE CRÉDITO Y DÉBITO RECIBIRLOS EN A NOMBRE DE LA SOCIEDAD ASÍ COMO SOLICITAR CUALQUIER TIPO DE INFORMACIÓN BANCARIA. POR CUALQUIER MEDIO PODRÁ REALIZAR INSCRIPCIÓN DE CUENTAS TENDRÁ MANEJO AUTÓNOMO DE TODOS LOS PRODUCTOS EN ENTIDADES BANCARIAS. IGUALMENTE PODRÁ REALIZAR AVANCES EN EFECTIVO DE CUALQUIER MONEDA EN TODAS LAS ENTIDADES; FINANCIERAS Y PODRÁ SOLICITAR CAMBIO DE CLAVE ASÍ COMO SUSPENSIÓN DE CUALQUIER

- e) Cuando incumplamos cualquier otra obligación que tuviere(mos) para con terceros;
- f) Si mis(nuestros) bienes son perseguidos o embargados por terceros en ejercicio de cualquier acción;
- g) Si a juicio del beneficiario o del tenedor legítimo se presenta variación en una cualquiera de mis(nuestras) situaciones financiera, jurídica, económica o en el esquema de propiedad o administración, con respecto a aquellas sobre las cuales fue aprobado el crédito, de manera tal que ponga en peligro el pago oportuno de las obligaciones consignadas en este instrumento;
- h) Cuando incumplamos cualquier obligación o compromiso adquirido en virtud del crédito instrumentado en este pagaré.
- i) Si los bienes dados en garantía se graban o embargan en todo o en parte sin previo permiso escrito del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BSVB COLOMBIA o se deprecien, deterioren o dejen de ser garantía suficiente a juicio del mismo Banco
- j) Si se llegare a solicitar, declarar o admitir a uno cualquiera de los otorgantes a concordato, liquidación obligatoria, liquidación forzosa, toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes o entrase en cualquier otro trámite de ejecución universal;
- k) Si falleciere alguno de los otorgantes, personas naturales evento en el cual el tenedor del presente título quede con el derecho a exigir la totalidad de las sumas incluídas de este título, a uno cualquiera de los otorgantes o herederos, sin necesidad de demandarlos a todos
- l) en el caso de personas jurídicas, al llegare a cambiar de manera sustancial el control accionario, de cuotas o partes de interés, la administración de la misma o entrase en proceso de absorción, transformación, disolución o liquidación.
- m) El plazo se tendrá por vencido a partir del sexto día hábil del envío de la notificación en la que se informa la decisión de adelantar el plazo, a la última dirección conocida del deudor.

QUINTA: Autorizo(amos) expresa e irrevocablemente al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., o cualquier tenedor legítimo del pagaré, para debitar, sin necesidad de aviso previo, de la(s) cuenta(s) corriente(s) y de ahorros que posea(amos) conjunta o separadamente en esa institución o en sus filiales o subsidiarias, bien en una de cuenta(s) conjunta(s) o alternativa(s), así como de los depósitos de cualquier naturaleza que en el manteneamos, el valor inscrito de este pagaré y sus intereses a su vencimiento o en el momento de hacerse exigible por cualquiera de las causas que aquí se han consignado, así como el valor de las cuotas de amortización.

SEXTA: Serán de mi(nuestro) cargo todos los gastos e impuestos que cause este título valor lo mismo que las comisiones, los honorarios de estudios de títulos, costo de evaluos y sus actualizaciones, los honorarios del abogado que para el cobro judicial o extrajudicial tenga establecidos el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. o cualquier tenedor legítimo del pagaré, de manera general y a los cuales mi(nos) acójo (gamos) agencies en derecho, prima del seguro de vida de deudores y de daños, incendio y terremoto sobre los bienes dados en garantía, costas, portes y demás gastos en que deba incurrir el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. o cualquier tenedor legítimo del pagaré, para hacer efectivas las obligaciones incorporadas en el presente instrumento a mi(nuestro) cargo en caso de incumplimiento.

SEPTIMA: Autorizo a BANCOLDEX a quien represente sus derechos o al tenedor legítimo de este pagaré, a realizar consultas de información general y crediticia en bases de datos disponibles y ante las centrales de información de riesgo crediticio a que haya lugar, así como a efectuar reportes sobre mi comportamiento crediticio.

En constancia, firmo(amos) el presente pagaré, en MANIZALES el día 05 del mes de diciembre del año 2018.





CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GESTORA URBANA S.A.S.

Fecha expedición: 20220601 - 12:06:23 *** Recibo No. 5000623458 *** Mura. Operación. 98-PLNE-20200831-0012

CODIGO DE VERIFICACIÓN PUEBXAEEB

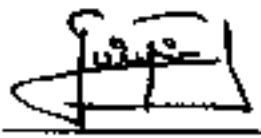
PRODUCTO EN CUALQUIER ENTIDAD BANCARIA. 19) SUSTITUCIÓN Y REVOCACIÓN.- PARA QUE SUSTITUYA TOTAL O PARCIALMENTE EL PRESENTE PODER Y REVOQUE SUSTITUCIONES, PARA QUE OTORQUE PODER(ES) A APODERADOS(A)S ESPECIALES, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, LOS REVOQUE, O LOS SUSTITUYA. 20) PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR. - LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CONGRUENTES CON LAS FACULTADES EXPRESADAS, INCLUSO COMPLEMENTAR ACLARAR Y RECTIFICAR LOS MISMOS, EN GENERAL EL (LA) APODERADO(A) ASUMIRÁ LA PERSONERÍA DEL (LA) PODERDANTE CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE Y NECESARIO DE TAL MODO QUE EN NINGÚN CASO QUEDE SIN REPRESENTACIÓN EN SUS ACTOS O NEGOCIOS. 21) PROPIEDAD HORIZONTAL.- REPRESENTARA GESTORA URBANA S.A.S., EN ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS CON VOZ Y VOTO RESPECTO DE BIENES AFECTOS A LA PROPIEDAD HORIZONTAL O POR PISOS, EN COMUNIDADES DE BIENES, EN MULTIPROPIEDADES, EN MULTI-USUFRUCTOS, EN LAS CUALES DEBA INTERVENIR PARA EJERCER CUALQUIER DERECHO CONTENIDO EN LOS ESTATUTOS O REGLAMENTOS RESPECTIVOS.

ENUNCIACIÓN DE FACULTADES.- GESTORA URBANA S.A.S., DEJA CONSTANCIA QUE LA ANTERIOR ENUNCIACIÓN DE GESTIONES Y FACULTADES OTORGADAS EN FORMA EXPRESA Y ESPECIAL LO ES EN FORMA ENUNCIATIVA Y NO TAXATIVA, ES DECIR, EL (LA) APODERADO(A) ESTÁ FACULTADO PARA REALIZAR CUALQUIER TIPO DE GESTIÓN RELACIONADA O CONEXA EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA CON LOS ACTOS ENCOMENDADOS, Y AQUELLOS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS GESTIONES EXPRESAMENTE ENUNCIADAS Y QUE SE RELACIONEN EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA CON LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD AUNQUE NO HAYA QUEDADO ANUNCIADA EN LOS ANTERIORES NUMERALES, DE TAL FORMA QUE NUNCA SE PODRÁ INVOCAR, FALTA, INSUFICIENCIA O PODER INCOMPLETO, POR ALGÚN TERCERO, JUEZ, NOTARIO O CUALQUIER OTRA AUTORIDAD, FOMEROSIDAD DE LA GESTIÓN, EL PRESENTE PODER SERÁ EJERCIDO POR EL APODERADO COMO FUNCIONARIO DE LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S., EN SU CONDICIÓN DE DIRECTOR DEL PROYECTO BUENA FE. EL APODERADO DEBERÁ EJECUTAR EL PODER ACTUANDO DE PLENA BUENA FE Y SI POR UNA NECESIDAD IMPERIOSA CONSIDERA QUE SE SALE DE LOS LÍMITES EL PODER SE CONVERTIRÁ EN UN AGENTE OCIOSO SEGÚN LAS VOCES DEL ARTÍCULO 2148 DEL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO. PARAGRAFO. NO SERÁ NECESARIA AUTORIZACIÓN ESPECIAL DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 2150 DEL CÓDIGO CIVIL PARA REALIZAR ACTOS QUE EXCEDAN LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DE LA SOCIEDAD. FACULTADES ESPECIALES 1) SE TORGA AL APODERADO LA FACULTAD DE OBRAR DEL MODO QUE MÁS CONVENIENTE LE PAREZCA EN CASOS DE SITUACIONES URGENTES O IMPREVISTAS EN QUE NO PUEDA CONSULTAR LA DECISIÓN AL REPRESENTANTE LEGAL DE GESTORA URBANA S.A.S. EN LOS CASOS NO PREVISTOS POR GESTORA URBANA S.A.S., EL APODERADO DEBERÁ SUSPENDER EL ENCARGO, MIENTRAS CONSULTA CON AQUEL. PERO SI LA URGENCIA O ESTADO DEL NEGOCIO NO PERMITE DEMORA ALGUNA, O SI AL APODERADO SE LE HUBIERE FACULTADO PARA OBRAR A SU ARBITRIO, ACTUARÁ SEGÚN SU PRUDENCIA Y EN ARMONÍA CON LAS COSTUMBRES CIVILES O DE LOS COMERCIANTES DILIGENTES. 2) NO SE FACULTA AL APODERADO PARA HACER DE CONTRAPARTE DE GESTORA URBANA S.A.S., O CONTRATAR CONSIGO MISMO EN SU PROPIO NOMBRE O COMO REPRESENTANTE DE UN TERCERO. DELEGACIÓN POR EL APODERADO EL APODERADO PODRÁ DELEGAR O SUSTITUIR EL PRESENTE PODER CON LA OBLIGACIÓN DE INFORMAR AL PODERDANTE DE LA DELEGACIÓN DENTRO DE LOS CINCO DÍAS SIGUIENTES A SU OCURRENCIA. SI NO CUMPLIERE CON ESTA OBLIGACIÓN RESPONDERÁ EN LA FORMA INDICADA EN EL ARTÍCULO 2161 DEL CÓDIGO CIVIL. LA DELEGACIÓN NO AUTORIZADA O NO RATIFICADA EXPRESA O TÁCITAMENTE POR EL GESTORA URBANA S.A.S., NO DA DERECHO A TERCEROS CONTRA GESTORA URBANA S.A.S., POR LOS ACTOS DEL DELEGADO. DELEGACIÓN POR LA PODERDANTE: GESTORA URBANA S.A.S., SE RESERVA LA FACULTAD DE DELEGAR O ENCARGAR A DETERMINADA PERSONA UNO O VARIOS DE LOS NEGOCIOS O LAS GESTIONES INDICADAS EN EL PRESENTE PODER Y EN TAL CASO SE CONSTITUYE ENTRE GESTORA URBANA S.A.S., Y EL (LA) DELEGADO(A) UN NUEVO PODER QUE SÓLO PUEDE SER REVOCADO POR GESTORA URBANA S.A.S. Y NO SE EXTINGUIRÁ POR LA MUERTE U OTRO ACCIDENTE QUE SOBREVENGAN AL ANTERIOR APODERADO. ACEPTACIÓN DE CRÉDITOS A FAVOR DE GESTORA URBANA S.A.S. QUE SI LO COMPROMETEN. LA ACEPTACIÓN QUE EXPRESA DEL APODERADO DE LO QUE SE DEBE A GESTORA URBANA S.A.S., NO SE MIRARÁ COMO ACEPTACIÓN DE ESTE SINO CUANDO LA COSA O CANTIDAD QUE SE ENTREGA HA SIDO SUFICIENTEMENTE DESIGNADA EN EL PODER Y LO QUE EL APODERADO HA RECIBIDO CORRESPONDE EN TODO A LA DESIGNACIÓN. REGLAS ESPECIALES PARA COLOCAR DINERO A INTERÉS. NO PODRÁ EL APODERADO COLOCAR A INTERÉS DINEROS DEL GESTORA URBANA S.A.S., SIN SU EXPRESA AUTORIZACIÓN. COLOCÁNDOLOS A MAYOR INTERÉS QUE EL DESIGNADO POR GESTORA URBANA S.A.S., DEBERÁ ABONÁRSELO ÍNTEGRAMENTE, SALVO QUE SE LE HAYA AUTORIZADO PARA APROPIARSE EL EXCESO. REGLAS SI RESULTA MAYOR O MENOR BENEFICIO O MAYOR O MENOR GRAVAMEN. EN GENERAL, PODRÁ EL APODERADO APROVECHARSE DE LAS CIRCUNSTANCIAS PARA REALIZAR SU ENCARGO CON MAYOR BENEFICIO O MENOR GRAVAMEN QUE LOS DESIGNADOS POR GESTORA URBANA S.A.S. CON TAL QUE BAJO OTROS RESPECTOS NO SE APARTE DE LOS TÉRMINOS DEL PODER. SE LE PROHÍBE APROPIARSE LO QUE EXCEDA AL BENEFICIO O MINORE EL GRAVAMEN DESIGNADO EN EL

Firma:
 Razón Social:
 Documento Identificación:
 Representante Legal:
 Documento Identificación:
 Dirección:
 Teléfono:


 GESTORA URBANA SAS
 900.800.868-8
 FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 338.738
 CALLE 62 NO. 23-61 OF. 1201
 8904343

Firma:
 Razón Social:
 Documento Identificación:
 Representante Legal:
 Documento Identificación:
 Dirección:
 Teléfono:

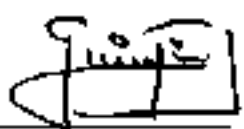

 GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN CA
 900.060.874-9
 GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
 1.336.304
 CALLE 25 NO. 23-23 OFIC. 203
 8847871

POR AVAL

Firma:
 Nombre:
 Documento Identificación:
 Dirección:
 Teléfono:


 FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 338.738
 CALLE 62 NO. 23-61 OFIC. 1201
 8904343

Firma:
 Nombre:
 Documento Identificación:
 Dirección:
 Teléfono:


 GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
 1.336.304
 CALLE 62 NO. 23-61 OFIC. 1201
 8904343



CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GESTORA URBANA S.A.S.

Fecha expedición: 20200831 - 12:59:23 - Recibo No. 500523438 - Num. Operación: 20-RUE-20200831-0012

CODIGO DE VERIFICACIÓN IV-J56XAEEL

PODER. POR EL CONTRARIO, SE NEGOCIARE CON MENOR BENEFICIO O MÁS GRAVAMEN QUE LOS DESIGNADOS SIENCL;EN EL PODER, LE SERÁ IMPUTABLE LA DIFERENCIA. INTERPRETACIÓN DE LAS FACULTADES EN AUSENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE GESTORA URBANA SAS. LAS FACULTADES CONCEDIDAS AL APODERADO SE INTERPRETARÁN CON ALGUNA MÁS LAXITUD, INMENR EXIGENCIAI QUE CUANDO NO ESTÁ EN SITUACIÓN DE PODER CONSULTAR AL REPRESENTANTE LEGAL DE GESTORA URBANA S.A.S. LEMER DE LEALTAD DEL APODERADO. EL APODERADO DEBE ABSTENERSE CUMPLIR EL MANDATO CUYA EJECUCIÓN SERÍA MANIFIESTAMENTE PERNICIOSA A GESTORA URBANA SAS. REGLAS CUANDO NO ES POSIBLE CUMPLIR EL ENCARGO POR FUERZA MAYOR. EL APODERADO QUE SE HALLA EN IMPOSIBILIDAD DE OBRAR CON ARREGLO A SUS INSTRUCCIONES, NO ES OBLIGADO A CONSTITUIRSE AGENTE OFICICSO. LE BASTA TOMAR LAS PROVIDENCIAS CONSERVATIVAS QUE LAS CIRCUNSTANCIAS EXIJAN. PERO SI NO FUERE POSIBLE DEJAR DE OBRAR SIN COMPROMETER GRAVEMENTE A GESTORA URBANA S.A.S., EL APODERADO TOMARÁ EL PARTIDO QUE MÁS SE ACERQUE A SUS INSTRUCCIONES Y QUE MÁS CONVENGA AL NEGOCIO. COMPETE AL APODERADO PROBAR LA FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO QUE LE IMPOSIBILITÓ DE LLEVAR A EFECTO LAS ORDENES DE REPRESENTANTE LEGAL DE GESTORA URBANA S.A.S. MANDATO OCULTO O SIN REPRESENTACIÓN. EL APODERADO PUEDE EN EL EJERCICIO DE SU CARGO, CONTRATAR A SU PROPIO NOMBRE O EN EL DE GESTORA URBANA S.A.S.; SI CONTRATA A SU PROPIO NOMBRE NO OBLIGA RESPECTO DE TERCEROS A GESTORA URBANA SAS. CUMPLIMIENTO DEL MANDATO POR MEDIOS EQUIVALENTES. LA RECTA EJECUCIÓN DEL PRESENTE PODER COMPRENDE NO SÓLO LA SUSTANCIA DEL NEGOCIO ENCOMENDADO, SINO LOS MEDIOS POR LOS CUALES GESTORA URBANA SAS. HA QUERIDO QUE SE LLEVE A CABO. EL APODERADO PODRÁ, SIN EMBARGO, EMPLEAR LOS MEDIOS EQUIVALENTES. SI LA NECESIDAD OBLIGARE A ELLO. Y SI OBTUVIERE COMPLETAMENTE DE ESE MODO EL OBJETIVO DEL PODER. RESPONSABILIDAD DEL APODERADO POR INSOLVENCIA DE LOS DEUDORES. EL APODERADO NO ASUME SU RESPONSABILIDAD SOBRE LA SOLVENCIA DE LOS DEUDORES Y TODAS LAS INCERTIDUMBRES Y DIFICULTADES DEL COERO. RESPONSABILIDAD DEL APODERADO POR EXTRALINITACIÓN DEL MANDATO. EL APODERADO QUE HA EXCEDIDO LOS LÍMITES DE SU MANDATO ES SÓLO RESPONSABLE A GESTORA URBANA S.A.S., Y NO ES RESPONSABLE A TERCEROS SINO: 1. CUANDO NO LES HA DADO SUFICIENTE CONOCIMIENTO DE SUS PODERES. 2. CUANDO SE HA OBLIGADO PERSONALMENTE. RENDICIÓN DE CUENTAS DEL APODERADO.- EL APODERADO ES OBLIGADO A DAR CUENTA DE SU GESTIÓN CADA SEMESTRE O CUANDO LA OCASIÓN LO AMERICA, O CUANDO GESTORA URBANA S.A.S., SE LO SOLICITE. LAS PARTIDAS DEBEN CONSTAR EN RECIBOS O FACTURAS Y DEBEN CUMPLIR LOS REQUISITOS DE LA DIAN PARA ESTOS DOCUMENTOS Y SERÁN SIEMPRE DOCUMENTADAS TODA VEZ QUE GESTORA URBANA S.A.S., NO LO RELEVA DE ESTA OBLIGACIÓN. LA RELEVACIÓN DE RENDIR CUENTAS NO EXONERA AL APODERADO DE LOS CARGOS QUE CONTRA EL JUSTIFIQUE GESTORA URBANA S.A.S. RESPONSABILIDAD DEL APODERADO POR LO RECIBIDO Y DEJADO DE RECIBIR DE TERCEROS. EL APODERADO ES RESPONSABLE TANTO DE LO QUE HA RECIBIDO DE TERCEROS, DEBIDO AL PODER (AUN CUANDO NO SE DEBA PODERDANTE), COMO DE LO QUE HA DEJADO DE RECIBIR POR SU CULPA. TERMINACIÓN DEL PODER. EL PRESENTE PODER TERMINA POR: A) POR LA REVOCACIÓN DE GESTORA URBANA S.A.S., B) POR LA RENUNCIA DEL APODERADO. FORMAS Y EFECTOS DE LA REVOCACIÓN DEL PODER. LA REVOCACIÓN DEL GESTORA URBANA S.A.S., PUEDE SER EXPRESA O TÁCITA. LA TÁCITA ES EL ENCARGO DEL MISMO NEGOCIO A DISTINTA PERSONA. SI EL PRIMER PODER ES GENERAL Y EL SEGUNDO ESPECIAL; SUBSISTE EL PRIMER PODER PARA LOS NEGOCIOS NO COMPRENDIDOS EN EL SEGUNDO. EL REPRESENTANTE LEGAL DE GESTORA URBANA S.A.S., PUEDE REVOCAR EL PODER A SU ARBITRIO, Y LA REVOCACIÓN EXPRESA O TÁCITA, PRODUCE SU EFECTO DESDE EL DÍA QUE EL APODERADO HA TENIDO CONOCIMIENTO DE ELLO. CUANDO EL REPRESENTANTE LEGAL DE GESTORA URBANA S.A.S., REVOCUE EL PODER TENDRÁ DERECHO PARA 1 EXIGIR DEL APODERADO LA RESTITUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE HAYA PUESTO EN SUS MANOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PODER; PERO DE LAS PIEZAS QUE PUEDEN SERVIR AL APODERADO PARA JUSTIFICAR SUS ACTOS, DEBERÁ DARLE COPIA FIRMADA DE SU MANO SI EL APODERADO LO EXIGIERE. EFECTOS DE LA RENUNCIA. LA RENUNCIA DEL APODERADO PONDRÁ N A SUS OBLIGACIONES DE MANERA INMEDIATA A SU RENUNCIA. EFECTOS FRENTE A TERCEROS POR LA EXPIRACIÓN DEL PODER. EN GENERAL, TODAS LAS VECES QUE EL PODER EXPIRA POR UNA CAUSA IGNORADA DEL APODERADO, LO QUE ESTE HAYA HECHO EN EJECUCIÓN DEL PODER SERÁ VÁLIDO, Y DARA DERECHO A TERCEROS DE BUENA FE. CONTRA GESTORA URBANA S.A.S. QUEDARÁ ASÍ MISMO OBLIGADA GESTORA URBANA S.A.S., COMO SI SUBSISTIERA EL PODER, A LO QUE EL APODERADO, SABEDOR DE LA CAUSA QUE LO HAYA HECHO EXPIRAR, HUBIERE PACTADO CON TERCEROS DE BUENA FE; PERO TENDRÁ DERECHO A QUE EL APODERADO LE INDEMNICE. - CUANDO EL FECHO QUE HA DADO CAUSA A LA EXPIRACIÓN DEL PODER HUBIERE SIDO NOTIFICADO AL PÚBLICO POR PERIÓDICOS O CARTELES, Y EN TODOS LOS CASOS EN QUE NO PARECIERE PROBABLE LA IGNORANCIA DEL TERCERO, PODRÁ EL JUEZ EN SU PRUDENCIA, ABSOLVER A GESTORA URBANA S.A.S. ASÍ MISMO FACULTO AL APODERADO PARA QUE BRUJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO EMITA LAS MANIFESTACIONES DE LÉY NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO A LA LEY 1943 DEL 28 DE DICIEMBRE DEL 2010.

El respectivo intermediario financiero, con el hecho de endosar el presente pagaré a favor de BANCOOLDEX, acepta las condiciones financieras que le son aplicables como entidad redescontante en desarrollo de lo indicado en este título y de acuerdo con las cláusulas Primera, Segunda y Tercera del "Contrato Maestro para la utilización de las Líneas de Crédito y Servicios Financieros ofrecidos por BANCOOLDEX", y con las normas legales pertinentes. CERTIFICA: (1) Que ha exigido y recibido del beneficiario de este crédito la declaración de renta y todos los demás documentos necesarios para la evaluación de crédito a la cual fue sometido, con resultados satisfactorios, esta operación. (2) Que en el respectivo intermediario financiero se encuentran vigentes los mecanismos de control establecidos en el artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en normas y disposiciones concordantes y complementarias, en relación con determinados actos y hechos delictivos. Que igualmente se han adoptado y se aplican los procedimientos allí mismo regulados, así como los sistemas de control de transacciones criminales en el artículo 103 ibidem, y que se presentan los informes previstos en el artículo 104 del mismo Estatuto. (3) Que estos mecanismos, procedimientos y sistemas de control se aplicaron al beneficiario de este crédito y que de ellos no se obtuvo información que hubiera conllevado a su denegación. (4) Que los anteriores mecanismos, procedimientos y sistemas de control, y su aplicación al beneficiario de este crédito, se encuentran debidamente documentados. (5) Que dicha documentación, así como la indicada en el numeral (1) precedente, permanece en su poder y a plena disposición del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. - BANCOOLDEX.

Iguualmente, en el evento de que el otorgamiento del presente pagaré haya causado impuesto de timbre, el intermediario financiero, en su calidad de agente retenedor del impuesto de timbre, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, hace constar que ha efectuado la retención correspondiente en los términos de la ley.

PÁGUESE A LA ORDEN DEL BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A.-BANCOOLDEX.

Firma Intermediario Financiero (endoso):

Nombre del Intermediario:

NIT:

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA
860.003.020-1

**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS****GESTORA URBANA S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/08/31 12:08:23 *** Folio No. 500523456 *** Num. Operación: 90-RJF-20200831-0012

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rVjshXAEb**CERTIFICA****REVISOR FISCAL - PRINCIPALES**

POR ACTA DEL 25 DE ABRIL DE 2019 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 79101 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 27 DE ABRIL DE 2019. FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	GOMEZ LOPEZ JUAN CARLOS	CC 10,284,089	47143-T

CERTIFICA**REVISOR FISCAL - PRIMEROS SUPLENTE**

POR ACTA DEL 25 DE ABRIL DE 2019 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 79101 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 27 DE ABRIL DE 2019. FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL SUPLENTE	RAMIREZ GOMEZ KAROL EUGENIA	CC 30,395,289	113958-T

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$10.715.552.060

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111

CERTIFICA

TODA DIFERENCIA O CONTROVERSIAS RELATIVA A ESTE CONTRATO Y A SU EJECUCIÓN Y LIQUIDACIÓN, SE DIRIMIRÁ ANTE LA JUSTICIA ORDINARIA.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE.

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DÍEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS, EL DÍA SÁBADO NO SE PUEDE CONTAR COMO DÍA HÁBIT.

VALOR DEL CERTIFICADO \$5.130

CERTIFICADO EMITIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (EII).

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación acaute autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 827 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

CARTA DE INSTRUCCIONES DEL PAGARE No.

5379800310211

SUSCRITO POR**GESTORA URBANA SAS****GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN CA****FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA****GUILLERMO Pineda Zuluaga****A FAVOR DE BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA**

Suscribimos este pagaré con espacios en blanco, para que el beneficiario o cualquier tenedor legítimo, de conformidad con lo estipulado en el artículo 522 del Código de Comercio, pueda menarlo, sin previo aviso y en cualquier tiempo, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. Autorizo(amos) diligenciar el espacio destinado a la fecha de desembolso de este pagaré con aquella en la cual se produzca el desembolso de los recursos por parte del Banco de Comercio Exterior de Colombia S. A. - Bancólex - al beneficiario de este pagaré.

2. Autorizo(amos) que el espacio destinado a la fecha de vencimiento final de este pagaré sea diligenciado con la fecha en la cual finaliza el plazo para la amortización del respectivo crédito. En el evento de que el plan de amortización aplicable que haya(mos) escogido para el pago de la obligación sea el de cuotas fijas con amortización variable a capital e intereses, acepto(amos) que al vencimiento final de la obligación instrumentada en este pagaré se extienda en el tiempo o valor que sea necesario para obtener la amortización total de la obligación.

3. Los espacios destinados a la fecha y lugar de suscripción de este pagaré podrán ser diligenciados con los mismos datos de fecha y lugar de suscripción de esta carta de instrucciones.

En consecuencia, firmo(amos) la presente carta de instrucciones en MANIZALES el día 05 del mes de diciembre del año 2018.

Firma

Razón Social

Documento Identificación

Representante Legal

Documento Identificación

Dirección

Teléfono

GESTORA URBANA SAS

900.800.888-8

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

339.738

CALLE 62 NO. 23-61 OF 1201

8904343

Firma

Razón Social

Documento Identificación

GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN CA

900.050.874-9

Pág. 6 de 7

4



CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GESTORA URBANA S.A.S.

Fecha expedición: 2020/01/31 - 12:09:23 *** Folio No. 000523438 *** Num. Operación: 30-FUE-20200831-0012

CODIGO DE VERIFICACIÓN INJEXABED

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativovisor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <http://plmmanizales.comerciamanizales.gov.co> php seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación INJEXABED.

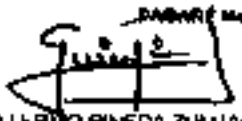
Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen anexa del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien emitió este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Faudra Palacios

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

Representante Legal
Documento Identificación:
Dirección:
Teléfono:


GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
I.336.304
CALLE 25 NO. 22-23 OFIC 203
8847871

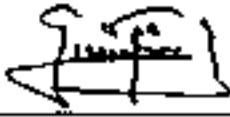
5376600310299

POR AVAL

Firma:
Nombre:
Documento Identificación:
Dirección:
Teléfono:


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
338.738
CALLE 62 NO. 23-81 OFIC. 1201
8904343

Firma:
Nombre:
Documento Identificación:
Dirección:
Teléfono:


GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
I.336.304
CALLE 62 NO. 23-81 OFIC. 1201
8904343

**ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA DE ACCIONISTAS
SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**

LUGAR Calle 62 N° 23 - 62, Oficina 1201, Edificio Plaza 62 de Manizales.

FECHA agosto 21 de 2020

Hora 4:00 P.M.

Convocatoria:

La presente Asamblea Extraordinaria de Accionistas de sociedad Gestora Urbana S.A.S., se hace sin convocatoria previa por encontrarse reunida y/o representada el 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad, y convocar los accionistas, por unanimidad, en la celebración de la misma, al tenor del documento constitutivo de la sociedad.

Clase de Reunión:

Asamblea Extraordinaria de Accionistas.

Accionistas Asistidos:

En la presente Asamblea Extraordinaria de Accionistas se encuentran presentes el 100% de los accionistas de la sociedad:

Se aclara que en la presente reunión hace presencia el Ingeniero Francisco-Javier Espinosa Cabrera, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad y el señor Luis Antonio Franco Cardona, como invitado.

Orden del día:

Dando comienzo formal a la presente reunión toma la palabra el accionista Francisco Javier Espinosa Cabrera para proponer, discutir y aprobar un orden del día, el cual es aprobado por el 100% de los accionistas de la sociedad de la siguiente manera.

1. Verificación del Quórum.
2. Elección de Presidente y Secretario (a).
3. Propuesta de Reorganización de la sociedad
4. Propositiones y Varios.
5. Lectura y Aprobación del acta.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum: Se encuentra representados la totalidad de los accionistas de la sociedad y por lo tanto el 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad Gestora Urbana S.A.S.
2. Elección de Presidente (a) y Secretario (a): Por decisión del 100% de los accionistas de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., se nombra al Ingeniero Francisco Javier Espinosa Cabrera y al señor Luis Antonio Franco Cardona como Presidente y Secretario de la presente reunión, respectivamente.
3. Propuesta de Reorganización de la sociedad: Toma el uso de la palabra el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera, para manifestar que la situación económica de la empresa se ha venido deteriorando, entre otras por las siguientes circunstancias:

- Aparentamiento financiero:

PAGARE TASA VARIABLE DTF

PAGARE No. _____ (900.000.000-6 / 900.000.000-9) V/O No. OBLIGACIÓN _____

Yo, FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA, identificado con la Cédula de Extranjería No. 339.738, actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad GESTORA URBANA SAS NIT. 900.000.000-6, con domicilio en la ciudad de MANIZALES, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se anexa, y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.336.304 de Pensilvania, Caldas, actuando en calidad de Socio Gestor Principal de la Sociedad GIRO EMPRESARIAL Y CIA S ER CA NIT. 900.000.000-9 con domicilio en la ciudad de MANIZALES, como consta en el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se anexa, y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA, identificado con la Cédula de Extranjería No. 339.738 y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.336.304 de Pensilvania, Caldas pagaré(mos) solidaria e incondicionalmente a la orden del BANCO ELBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., en cualquiera de sus oficinas o en el lugar que este indique, la suma de NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$95.000.000.00) moneda legal colombiana, que reconocemos(a) adeudarle y que cubriré(mos) en 10 cuotas MENSUALES de manera consecutiva, siendo la primera pagadera el día _____ del mes de ABRIL del año 2019 y así sucesivamente sin interrupción hasta cancelar totalmente este título. Las cuotas antes previstas, que comprenden solamente abono a capital, se incrementarán con el valor de los intereses causados en cada período, liquidados sobre las sumas pendientes de pago, a la DTF adicionada en 9,2 puntos efectivos anuales, liquidados y pagaderos en su equivalente mes vencido, la cual se ajustará con esta misma periodicidad teniendo en cuenta la DTF efectiva anual vigente en la fecha de inspección de cada período de intereses y así sucesivamente. Sin perjuicio de que la tasa sea variable, para el día del desembolso la tasa de interés es del _____ % efectiva anual. La tasa DTF a la que se refiere este título corresponde al costo promedio ponderado de captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras y compañías de financiamiento comercial, señalada por el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, para la fecha de iniciación de cada período de intereses, y en su defecto por la tasa interna efectiva promedio de captación del Banco para la expedición de sus Certificados de Depósito a Término con un plazo de noventa (90) días, para cuando corresponda aplicarlas. El valor de la cuota corresponderá al monto por capital más los intereses de cada período y será el que corresponda al mecanismo de amortización acordado, el cual declare conocer y aceptar. En caso de mora y a partir de ella, pagaré(mos) intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal permitida. Además, a partir de la fecha de la demanda judicial de cobro, reconoceré(mos) y pagaré(mos) intereses moratorios sobre los intereses convencionales o de mora de este pagaré, al completarse un (1) año de mora, liquidados a la tasa máxima legal permitida. Autorizo(amos) expresa e irrevocablemente al Banco para debitar, sin previo aviso, de la(s) cuenta(s) corriente(s) y de ahorros o de cualquier otro depósito que poseo(amos) conjunta, solidaria o separadamente, en esa institución o en sus filiales o subsidiarias o vinculadas, el valor insóluto de este pagaré y sus intereses, así como las cuotas de amortización. Menos(a) exceptuamos(a) expresamente al sistema de amortización que el Banco use para el abono de los pagos del presente pagaré. Todos los gastos e impuestos que cause este título valor serán de mi (nuestro) cargo, lo mismo que la comisión por concepto de estudio de crédito y demás comisiones, los honorarios de estudios de títulos, costo de avalúos y sus actualizaciones, los gastos de cobranza si hubiere lugar a ella, los honorarios del abogado que para el cobro judicial o extrajudicial tenga establecidos el Banco de manera general y a los cuales nos(amos) exceptuamos(a), agencias en derecho, prima del seguro de vida de deudores y de daños, incendio y terremoto sobre los bienes dados en garantía, según corresponda, costas, portes y demás gastos en que deba incurrir el Banco para hacer efectivas las obligaciones incorporadas en el presente instrumento a mi(uestro) cargo en caso de incumplimiento. El mismo interés de mora pactado en este pagaré se aplicará sobre estas sumas. Es entendido expresa e irrevocablemente que, sin necesidad de requerimiento judicial extrajudicial ni formalidad previa alguna, queda automáticamente de plazo vencido este pagaré, haciéndose exigible su saldo insóluto fuera de los eventos previstos en la Ley en los siguientes casos: (i) Mora o incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas de capital, intereses, o de cualquier otra obligación que tengamos(a) contraída(s) conjunta, solidaria o separadamente con el Banco, sus filiales o vinculadas; (ii) El embargo de los bienes de cualquiera de los deudores, o la disminución de los mismos, o si son perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, pérdida o deterioro de garantías o si estas se enajenan o gravan en

PAGARE ABIERTO Y CARTA DE INSTRUCCIONES

10229000110229000379000312142

**ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA DE ACCIONISTAS
SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**

Como es sabido, el momento de la constitución de Gestora Urbana S.A.S., se tenía claro que la financiación de los procesos constructivos de los proyectos a desarrollar por la empresa dependía de la aprobación de créditos constructor, los cuales no era posible obtener a través de las entidades financieras que participan en el mercado con este tipo de productos, pues estas entidades exigen para el estudio y/o aprobación de esta clase de productos que las sociedades constructoras tengan una edad mínima de tres (3) años, experiencia crediticia y experiencia en el sector de la construcción con un número mínimo de metros cuadrados construidos.

Por lo anterior, desde la constitución de la sociedad era claro para sus accionistas fundadores, Guillermo Pineda Zuluaga y Francisco Javier Espinosa Cabrera, que la empresa necesitaba el respaldo de un tercero para suplir financieramente el proceso constructivo de los proyectos por desarrollar; y en este sentido el Accionista Guillermo Pineda Zuluaga se ofreció para financiar onerosamente, de manera directa y/o a través de su sociedad Giro Empresarial & Cía. S en C A. estas actividades; llegando a prestar a Gestora Urbana S.A.S., más de Ocho Millones de Pesos (\$8.000.000.000), para financiar parte de la construcción de los Edificios Hipona P.H., San Ambrosio P.H., Alta Vista P.H. y La Ceiba. Los primeros tres (3) proyectos terminados y vendidos en su totalidad con ventas superiores a Veintiocho Mil Millones de Pesos (\$28.000.000.000) y el cuarto proyecto (La Ceiba) terminado y para construir, con ventas superiores a Doce Mil Millones de Pesos (\$12.000.000.000).

• **Deterioro flujo de caja:**

A pesar de que el día 2 de diciembre de 2018, los accionistas Francisco Javier Espinosa Cabrera y Guillermo Pineda Zuluaga, como titulares del 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad aprobaron un aumento del capital autorizado, suscrito y pagado de la sociedad; en una demostración de la confianza en la actividad económica y financiera de la empresa, para el día 15 de enero de 2019 el señor Guillermo Pineda Zuluaga decidió retirarse de la empresa por a) no comprender el desarrollo de las diferentes actividades que comprenden el giro de los negocios de la empresa y b) su pesimismo a cerca del cumplimiento de la utilidad proyectada de cada proyecto y de la empresa en general. Este retiro se dio mediante cesión del 100% del paquete accionario del que era titular para esa época, el cual correspondía al 50% del paquete accionario suscrito y pagado de la sociedad Gestora Urbana S.A.S.

Como consecuencia de su retiro como accionista de la sociedad, el señor Guillermo Pineda Zuluaga como representante legal de la sociedad Giro Empresarial & Cía. S en C A. modificó los acuerdos inicialmente establecidos con Gestora Urbana S.A.S. con relación a la financiación de los proyectos en ejecución por parte de la empresa e impuso garantías de pago de las acreencias a su favor que para aquella época ascendían aproximadamente a la suma de Ocho Mil Millones de Pesos (\$8.000.000.000)

Los cambios impuestos por el señor Guillermo Pineda Zuluaga y/o la sociedad Giro Empresarial & Cía. S en C A., se presentaron en momentos críticos de la empresa, en los cuales estábamos en el proceso constructivo de los proyectos San Ambrosio, Alta Vista Torre II y La Ceiba y terminaron afectando el flujo de caja de Gestora Urbana S.A.S.

Por lo anterior y ante la necesidad de terminar el proceso constructivo de los proyectos San Ambrosio, Alta Vista Torre II y La Ceiba, Gestora Urbana S.A.S., se vio obligada modificar su flujo de caja general a partir de la unificación del flujo de caja individual de cada uno de los proyectos en un solo flujo de caja; y adquirir un mayor endeudamiento que no ha podido alender, pero que le permitieron terminar la construcción de los citados proyectos.

• **Pérdidas económicas Proyecto La Rioja:**

Mención especial merecen las pérdidas económicas que por un valor aproximado de Mil Cuatrocientos Millones de Pesos (\$1.400.000.000), tuvo Gestora Urbana S.A.S., en el periodo comprendido entre diciembre de 2018 y Abril de 2020; por la no formalización del crédito constructor aprobado para aquella época por el Banco Davivienda S.A.S. para la financiación del Proyecto La Rioja y/o por el no trámite y aprobación de otro crédito constructor para este mismo proyecto por parte de otra entidad financiera. Todo lo anterior generado por el incumplimiento contractual del señor Guillermo Pineda Zuluaga frente a

todo o en parte sin previo permiso escrito del Banco; se deprecian, demeritan o dejan de ser garantía suficiente; (iii). La

PAGARE No 900.800.886-6 / 900.080.874-9 Y/O No. OBLIGACION

morte de cualquiera de los deudores, o si se llegare a solicitar, iniciar, declarar o admitir a cualquiera de los otorgantes en procesos concursales de reorganización, reestructuración, insolvencia, liquidación, traspaso de posesión de sus negocios, bienes y haberes, o entrare en cualquier trámite de ejecución universal o en causal de disolución; (iv). Si cualquiera de los suscriptores llegare a ser vinculado a cualquier tipo de investigación o condenado por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo o sea incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OCFAE, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (v) Si el(los) deudor(es) hubiere(n) incumplido cualquier compromiso asumido con el Banco, en un documento de compromisos o en un reglamento de crédito, suscritos y/o aceptado por el(los) o hubiere; y, vi) Si no se informa inmediatamente a BBVA COLOMBIA de cualquier arbitraje, litigio o procedimiento de cualquier índole que de resolverse de manera adversa pueda tener un efecto materialmente adverso sobre los activos, situación financiera, negocios o capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas de la presente financiación o que cuestionara su validez o eficacia. Se hace constar que la responsabilidad solidaria y las garantías reales constituidas para respaldar el pago de este título, subsisten toda vez que el Banco hace expresa reserva a la solidaridad prevista en el artículo 1.573 del Código Civil, entre otros eventos similares, en los siguientes casos: a). Prórroga o cualquier modificación a lo aquí estipulado, así éstas se pacten con uno solo de los firmantes, por cuanto desde ahora acordamos a ellas expresamente; b). Si se llegare a aprobar acuerdo concursal respectivo de alguno de los otorgantes; c). Si alguno de los otorgantes solicitare o es admitido o convocado a concordato; o, d). Si se llegare a recibir o a cobrar todo o parte del importe de este título a alguno(s) de los suscriptores. Queda entendido que toda garantía real o personal constituida conjunta o separadamente por el(los) suscriptor(es) de este título a favor del BBVA COLOMBIA o que el Banco llegare a adquirir por endoso o cesión de otras personas, amparará las obligaciones contenidas en este título así como sus prórrogas y demás modificaciones.
Fecha de suscripción ____-03-2019.

DEUDOR: ☒

DEUDOR SOLIDARIO: ☐

AVALISTA: ☐

GESTORA URBANA SAS	NIT: 900.800.888-8
REPRESENTANTE LEGAL FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA	C.C. Representante legal: CE 888-738
Acta de Junta Directiva: del ____ de ____ de 20____	Obligación:
Firma Representante legal	

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☐

AVALISTA: ☐

**ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA DE ACCIONISTAS
SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**

obligaciones a favor de Gestora Urbana S.A.S. relacionadas con su aceptación como avalista o codeudor de estas operaciones.

• Emergencia Económica, Social y Ecológica Covid 19

Con la aparición de la pandemia Covid-2019 y especialmente con la adopción de la emergencia económica, social y sanitaria decretada por el Gobierno Nacional, Departamental y/o Municipal, relacionadas entre otros aspectos con la restricción a la movilidad y al desarrollo de la actividad empresarial, Gestora Urbana S.A.S., se vio obligada a suspender por unos tres (3) meses la venta y escrituración de unidades inmobiliarias del proyecto Alta Vista P.H., así como la construcción, venta y escrituración del proyecto La Celba, aclarando que para el momento en el que el Gobierno Nacional decretó la citada emergencia, el proceso constructivo del proyecto La Celba se encontraba terminado y se estaba en la etapa de alistamiento y acabado para iniciar los trámites y gestiones relacionados con la escrituración de las unidades que conforman este proyecto.

Toda vez que los ingresos reales de Gestora Urbana S.A.S., guardan relación con la facturación derivada de sus procesos de promoción (anuncio), comercialización (venta), construcción, escrituración y entrega de las unidades inmobiliarias que conforman los proyectos de vivienda de Gestora Urbana S.A.S., la implementación de la emergencia económica decretada, agravó la situación financiera de la empresa; pues no solamente mantuvimos la contratación del personal, el pago de salarios y parafiscales etc.; sino que nuestros ingresos por la venta de unidades remanentes en el proyecto Alta Vista Torre II, se suspendió.

Para cuando se empezó la mitigación de la emergencia económica y social, y supuestamente podíamos reiniciar actividades de construcción, no lo pudimos hacer hasta no tener autorizados e implementados los protocolos sanitarios establecidos; y cuando pudimos iniciar estas actividades nos encontramos con que otras entidades públicas y privadas, o personas naturales o jurídicas, de las cuales depende el desarrollo de parte de nuestros trámites, gestiones y acciones empresariales, no estaban aún autorizados para laborar o no lo estaban haciendo con normalidad. Así las cosas, hasta la fecha continuamos afectados por la Emergencia Económica, Social y Ecológica Covid 19, y sus correspondientes restricciones a la movilidad y actividad empresarial, teniendo a la fecha unidades por escriturar en el proyecto Alta Vista y sin poder iniciar el proceso de escrituración del proyecto La Celba.

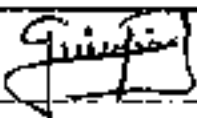
De otro lado, salvo los prórrogas otorgadas por las entidades financieras para el pago de obligaciones crediticias hasta el próximo mes de septiembre de 2020, y el subsidio a la nómina otorgado por el Gobierno Nacional, todas las demás obligaciones comerciales, operativas, administrativas y financieras a cargo de Gestora Urbana S.A.S., se han venido generando de manera normal; mereciendo especial mención el crédito constructor otorgado por el Banco Davivienda S.A. para la construcción del proyecto La Celba, cuyo amortización esperábamos empezar a hacer en el mes de abril de 2020, y que hasta la fecha y por efectos de la Emergencia Económica, Social y Ecológica Covid 19, no hemos podido empezar a hacer, pero el cobro y pago de sus intereses mensuales por montos aproximados de Cuarenta Y Millones de Pesos (\$47.000.000.), si se siguen generando y pagando.

De conformidad con lo anterior y teniendo en cuenta la viabilidad de la empresa y en aras de su preservación, normalización comercial y crediticia, por decisión del 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., todas representadas en la presente asamblea, de manera unánime se decide:

- Autorizar el inicio del proceso de reestructuración operacional administrativa, de activos y pasivos establecido en la Ley 1118 de 2006, y demás normas concordantes y/o complementarias.
- Facultar al representante Legal para que adelante todas las trámites y gestiones con este propósito; especialmente para que contrate a los profesionales necesarios para preparar y tramitar la documentación y solicitudes necesarias para iniciar y llevar hasta su fin la reestructuración operacional administrativa, de activos y pasivos de la sociedad Gestora Urbana S.A.S.

4. **Proposiciones y Varios:** No se efectuó proposición alguna ni se agitaron otros temas.

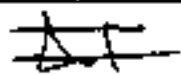
PAGARÉ No. _____ [900.000.636-6 / 900.080.574-9] Y/O No. OBLIGACIÓN _____

GRUPO EMPRESARIAL Y CA S EN CA	NIT: 900.050.474-9
REPRESENTANTE LEGAL: GUILLERMO PINEIRA ZULUAGA	C.C. Representante legal: 1.836.504
Dirección:	Teléfono:
Firma: 	

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☐

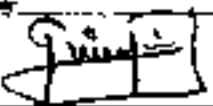
AVALISTA: ☐

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CÁRDENA	CE 289.738
Dirección:	Teléfono:
Firma: 	

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☐

AVALISTA: ☐

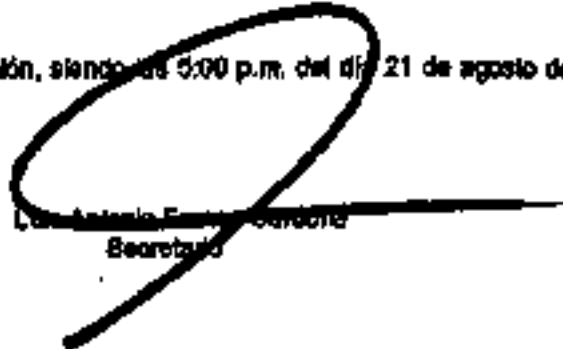
GRUPO EMPRESARIAL Y CA S EN CA	C.C. 1.836.504
Dirección:	Teléfono:
Firma: 	

**ASAMBLA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS
SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**

8. **Lectura y aprobación del acta:** Una vez elaborada y leída la presente acta, fue aprobada por el 100% de los accionistas de la sociedad, todos presentes en la asamblea y suscrita por el Presidente y el Secretario de la reunión.

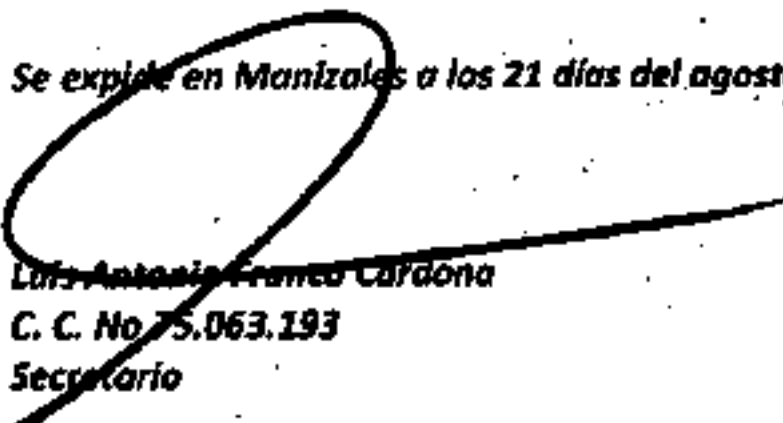
Agotado el orden del día, se da por terminada la reunión, siendo las 5:00 p.m. del día 21 de agosto de 2020.


Francisco Javier Espinosa Cabrera
Presidente


Luis Antonio Franco Cardona
Secretario

El suscrito, en mi condición de Secretario de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., celebrada el 21 de agosto de 2020, me permito certificar que la presente es copia autentica tomada de su original que reposa en el libro Actas de Asamblea de la Sociedad.

Se expide en Manizales a los 21 días del agosto de 2020


Luis Antonio Franco Cardona
C. C. No 75.063.193
Secretario

PAGARÉ TASA VARIABLE DTF

PAGARÉ No. (900,800,886-8 y 900,068,874-9) Y/O No. OBLIGACIÓN

Yo, FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 339,738 de Bogotá actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad GESTORA URBANA SAS. NÚ. 900,800,886-8 con domicilio en la ciudad de MANIZALES, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se anexa, y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 2,336,304 de Pensilvania actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A NÚ. 900,050,874-8 con domicilio en la ciudad de MANIZALES, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se anexa y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 2,336,304 de Pensilvania, Caldas, y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 339,738 de Bogotá, Cundinamarca, pagaré(mos) solidaria e incondicionalmente a la orden del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., en cualquiera de sus oficinas o en el lugar que este indique, la suma de CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$141.000.000,00) moneda legal colombiana, que reconozco(amos) adeudarle y que cubriré(mos) en 7 cuotas MENSUALES de manera consecutiva, siendo la primera pagadera el día _____ del mes de OCTUBRE del año 2019 y así sucesivamente sin interrupción hasta cancelar totalmente este título. Las cuotas antes previstas, que comprenden solamente abono a capital, se incrementarán con el valor de los intereses causados en cada período, liquidados sobre las sumas pendientes de pago, a la DTF edicionada en 0,80 puntos efectivos anuales, liquidados y pagaderos en su equivalente mes vencido, la cual se ajustará con esa misma periodicidad teniendo en cuenta la DTF efectiva anual vigente en la fecha de iniciación de cada período de intereses y así sucesivamente. Sin perjuicio de que la tasa sea variable, para el día del desembolso la tasa de interés es del 13,40% efectiva anual. La tasa DTF a la que se refiere este título corresponde al costo promedio ponderado de captación a noventa (90) días de las establecimientos bancarios, corporaciones financieras y compañías de financiamiento comercial, señalada por el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, para la fecha de iniciación de cada período de intereses, y en su defecto por la tasa interna efectiva promedio de captación del Banco para la expedición de sus Certificados de Depósito a Término con un plazo de noventa (90) días, para cuando corresponda aplicárlas. El valor de la cuota corresponderá al abono por capital más los intereses de cada período y será el que corresponda al mecanismo de amortización acordado, el cual declaro conocer y aceptar. En caso de mora y a partir de ella, pagaré(mos) intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal permitida. Además, a partir de la fecha de la demanda judicial de cobro, reconoceré(mos) y pagaré(mos) intereses moratorios sobre los intereses convencionales o de mora de este pagaré, al completarse un (1) año de mora, liquidados a la tasa máxima legal permitida. Autorizo(amos) expresa e irrevocablemente al Banco para debitar, sin previo aviso, de la(s) cuenta(s) corriente(s) y de ahorros o de cualquier otro depósito que poseo(amos) conjunta, solidaria o separadamente, en esta institución o en sus filiales o subsidiarias o vinculadas, el valor insóluto de este pagaré y sus intereses, así como las cuotas de amortización. Me(mos) acoto(amos) expresamente al sistema de amortización que el Banco tiene para el abono de los pagos del presente pagaré. Todos los gastos e impuestos que cause este título valor serán de mi (nuestro) cargo, lo mismo que la comisión por concepto de estudio de crédito y demás comisiones, los honorarios de estudios de títulos, costo de análisis y sus actualizaciones, los gastos de cobranza si hubiere lugar a ella, los honorarios del abogado que para el cobro judicial o extrajudicial tenga establecidos el Banco de manera general y a los cuales me(mos) acoto(amos), agencias en derecho, prima del seguro de vida de deudores y de daños, incendio y terremoto sobre los bienes dados en garantía, según corresponda, costas, portes y demás gastos en que deba incurrir el Banco para hacer efectivos las obligaciones incorporadas en el presente instrumento a mi(nuestro) cargo en caso de incumplimiento. El mismo interés de mora pactado en este pagaré se aplicará sobre esas sumas. Es entendido expresa e irrevocablemente que, sin necesidad de requerimiento judicial extrajudicial ni formalidad previa alguna, queda automáticamente de plazo vencido este pagaré, haciéndose exigible su saldo insóluto fuera de los eventos previstos en la Ley en los siguientes casos: (i) mora o incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas de capital, intereses, o de cualquier otra obligación que tenga(mos) con ella(s) conjunta, solidaria o separadamente con el Banco, sus filiales o vinculadas; (ii) El embargo de los bienes de cualquiera de los deudores, o la disminución de los mismos, o si son perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, pérdida o desierito de garantías o si estas se enajenan o gravan en todo o en parte sin previo permiso escrito del Banco; se deprecian, demerzan o dejan de ser garantía suficiente; (iii). La muerte de cualquiera de los deudores, o si se llegare a solicitar, iniciar, declarar o admitir a cualquiera de los obligantes en procesos concursales de reorganización, reestructuración, insolvencia, liquidación, o sea de posesión de sus negocios, bienes y haberes, o entrara en cualquier trámite de ejecución universal o en causal de disolución; (iv). Si cualquiera de los suscriptores llegare a ser vinculado a cualquier tipo de investigación o condenado por delitos de

PAGARE ABIERTO Y CARTA DE INSTRUCCION

14026300110229506379600915162

CERTIFICACION DE LA CESACION DE PAGOS

Los señores, **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** con cédula de extranjería número 339.738 y **JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ** con cédula de ciudadanía número 10.284.089 y tarjeta profesional 47145-T, como Representante legal y Revisor Fiscal, de la empresa **GESTORA URBANA SAS** con **NIT.900.800.886-6**, certificamos los siguientes valores que conforman el pasivo total de la sociedad.

Los valores corresponden al corte de 31 de julio de 2020.

1. Obligaciones Financieras.

ENTIDAD FINANCIERA	NIT	VENCIMIENTO	TOTAL DEUDA
FINESA	805,012,610	AL DIA	9,752,717
BANCOLOMBIA	890,903,938	AL DIA	440,802,389
BANCO BBVA	860,003,020	AL DIA	373,961,557
BANCO DAVIVIENDA	860,034,313	AL DIA	7,885,015,249
GIRO EMPRESARIAL	900,050,874	AL DIA	334,885,919
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS			9,044,417,831

2. Obligaciones con accionistas.

TERCERO	C.E	VENCIMIENTO	VALOR
Francisco Javier Espinosa Cabrera	339.738	AL DIA	373.262.406

3. Proveedores y Costos por Pagar.

PROVEEDORES NACIONALES Y CUENTAS POR PAGAR	NIT/CC	VENCIMIENTO	VALOR
ACUAFUEGO SAS	901,046,958	> 90 DIAS	10,300,640
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES COLPENSIONES	900,336,004	AL DIA	1,751,500
ALEJANDRA MARIA TRUJILLO MONTOYA	25,173,549	> 90 DIAS	2,412,500

PAGARÉ No. _____ (900.800,888-8 y 900.050,674-9) Y/O No. OBLIGACIÓN _____

neurobiológico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo o sea incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (v) Si el(los) deudor(es) hubiere(n) incumplido cualquier compromiso asumido con el Banco, en un documento de compromisos o en un reglamento de crédito, suscrito y/o aceptado por él(ellos) o hubiere; y, vi) Si no se informa inmediatamente a BEVA COLOMBIA de cualquier arbitraje, litigio o procedimiento de cualquier índole que de resolverse de manera adversa pueda tener un efecto materialmente adverso sobre los activos, situación financiera, negocios o capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas de la presente financiación o que cuestionara su validez o eficacia. Se hace constar que la responsabilidad solidaria y las garantías reales constituidas para respaldar el pago de este título, subsisten toda vez que el Banco hace expresa reserva a la solidaridad prevista en el artículo 1.573 del Código Civil, entre otros eventos similares, en los siguientes casos: a). Prórroga o cualquier modificación a lo aquí estipulado, así éstas se pacten con uno solo de los firmantes, por cuanto desde ahora acordamos a ellas expresamente; b). Si se llegare a aprobar acuerdo concursalista respecto de alguno de los otorgantes; c). Si alguno de los otorgantes solicitare o es admitido o convalidado a concordato; o, d). Si se llegare a recibir o a cobrar todo o parte del importe de este título a alguno(s) de los suscriptores. Queda entendido que toda garantía real o personal constituida conjunta o separadamente por el(los) suscriptor(es) de este título a favor del BEVA COLOMBIA o que el Banco pagare a adquirir por endoso o cesión de otras personas, amparará las obligaciones contenidas en este título así como sus prórrogas y demás modificaciones.
Fecha de suscripción ____-09-2019.

DEUDOR: ☒ DEUDOR SOLIDARIO: ☐ AVALISTA: ☐

GESTORA URBANA SAS	NT: 900.800,888-8
REPRESENTANTE LEGAL: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	C.E: Representante Legal: C.E. 338,738
Acta de Junta Directiva del _____ de _____ de 20 _____	Dirección:
Firma Representante Legal	

DEUDOR: ☒ DEUDOR SOLIDARIO: ☐ AVALISTA: ☐

GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN CIA	NT: 900.800,674-9
REPRESENTANTE LEGAL: GUILLERMO PINEDA ZULIAGA	C.E: Representante Legal: C.C. 1,236,304
Acta de Junta Directiva del _____ de _____ de 20 _____	Dirección:
Firma Representante Legal	

ALFAGRES SA	860,032,550	>180 DIAS	64,473,005
ALFREDO MUNOZ MARIN	10,276,987	AL DIA	113,352,811
AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900,885,496	>90 DIAS	4,868,214
ARMETALES SA	890,806,999	>90 DIAS	62,447,855
AV APLICACIONES SAS	901,054,230	>90 DIAS	16,414,654
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CALDAS	890,806,490	AL DIA	533,700
CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75,104,769	AL DIA	42,215,983
CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES	75,035,120	AL DIA	120,000,000
CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS SA ESP	890,800,128	AL DIA	2,675,295
CHALLENGER SAS (MAS INT.DE MORA \$2.508.302)	860,017,005	>180 DIAS	45,195,238
CLG CONSTRUCCIONES SAS	900,534,653	>360 DIAS	120,942,453
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP	830,122,566	AL DIA	10,359,114
CONSTRUJE SAS	900,417,780	>90 DIAS	4,868,193
DANIEL ECHEVERRY FRANCO	1,094,934,164	AL DIA	1,064,000
DIESELECTROS ANTICQUIA SAS	900,507,704	>90 DIAS	25,626,709
EDIFICIO TORRE PLAZA 62 PROPIEDAD H	810,000,675	>90 DIAS	4,370,751
EDITORIA URBANA LTDA	800,229,663	>180 DIAS	3,451,000
ELECTRICOS LIDER SAS	901,086,530	>180 DIAS	45,202,321
EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS S.A.E.S.P	890,803,239	AL DIA	27,943,029
EPS SANITAS	800,251,440	AL DIA	35,200
EPS Y MEDICINA PREPAGADA SUDAMERICANA SA	800,088,702	AL DIA	280,400
EVOLUCION INGENIERIA ELECTRICA S.A.S	901,054,143	>30 DIAS	3,944,000
FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION MODERADO	800,229,739	AL DIA	321,600
GABINETES Y TABLEROS ELECTRICOS SAS	900,868,062	>90 DIAS	5,295,270
GLORIA AMPARO JARAMILLO	24,326,361	>360 DIAS	81,000,000
GRUAS CEREZO COLOMBIA SAS	900,784,957	>180 DIAS	27,858,200
HECTOR ALONSO VASQUEZ NOREÑA	75,078,199	>360 DIAS	17,000,000
INDUSTRIAL H&H SAS	900,702,936	>90 DIAS	15,165,422
INGENIERIA Y EQUIPOS INGEQUIPOS	900,472,694	>360 DIAS	448,511,981
INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	609,002,625	>90 DIAS	13,007,638
INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	>180 DIAS	228,747,779
JESUS ANTONIO GALLEGO OROZCO	15,985,192	>360 DIAS	30,400,000
JOHN JAIR CASTAÑO MARIN	75,065,498	>30 DIAS	26,643,859
JORGE MANRIQUE ANDRADE	79,328,158	>90 DIAS	72,652,879
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612	AL DIA	8,852,545
JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75,104,892	>180 DIAS	2,000,000
JUAN GABRIEL TSAZA GIRALDO	1,125,078,573	>180 DIAS	20,000,000
LUISA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	1,053,797,318	>180 DIAS	10,500,000

PAGARÉ No _____ (900.600.888-6 y 900.050.374-9) Y/O No. OBLIGACIÓN _____

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVALISTA: ☐

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	C.E 393,788
Director:	Telefono:
Firma	

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVALISTA: ☐

GUILLEMO PINEDA ZULUAGA	CC 1,896,904
Director:	Telefono:
Firma	

LUZ MARINA ARISTIZABAL OSPINA	24,622,132	> 360 DIAS	70,000,000
MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	AL DIA	10,203,550
MIES GROUP SAS	901,044,120	AL DIA	10,098,000
NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD SA	900,156,264	AL DIA	120,000
PABLO EMILIO JIMENEZ GOMEZ	10,281,214	> 180 DIAS	4,750,000
PROYECCION SERVinsa SAS	900,673,177	AL DIA	280,001,479
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	> 90 DIAS	24,312,581
QUASAR INGENIEROS CONSULTORES	810,005,252	AL DIA	164,238,830
REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	AL DIA	6,045,610
RG DISTRIBUCIONES S.A.	800,115,720	AL DIA	11,689,507
RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	> 180 DIAS	60,610,580
ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	> 180 DIAS	75,959,493
SALUD TOTAL S A	800,130,907	AL DIA	70,400
SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,659,175	> 90 DIAS	9,607,838
SEGURIDAD NAPOLES LTDA	860,523,408	> 180 DIAS	11,896,422
SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA ARL SURA	890,903,790	AL DIA	388,100
SEGUROS GENERALES SURAMERICANA SA	890,903,407	AL DIA	8,807,144
SOCODA SAS	890,914,515	> 90 DIAS	19,140,602
SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	> 90 DIAS	103,524,238
SOLEYDA MANRIQUE NARANJO	1,053,817,210	> 360 DIAS	165,200,000
SOLIMET SAS	900,641,034	> 90 DIAS	5,245,675
SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUMIPEC SA	891,412,809	> 180 DIAS	35,235,333
TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA	900,145,022	> 90 DIAS	5,368,678
TG & TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA	830,102,280	> 90 DIAS	3,103,234
TRANSPORTES JPG SAS	901,161,612	> 360 DIAS	31,133,805
VIDRIERIA NACIONAL SAS	810,005,957	> 90 DIAS	5,626,461
TOTAL PROVEEDORES Y COSTOS POR PAGAR			2,865,763,297

4. Pasivos Fiscales.

ENTIDAD	NIT	VENCIMIENTO	TOTAL DEUDA
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	800.197.268	> 30 DIAS	140.038.812
DIRECCION DISTRITAL DE TESORERIA	899.999.061	AL DIA	83.551
MUNICIPIO CHINCHINA	890.801.133	AL DIA	2.804.997
MUNICIPIO MANIZALES	890.801.053	AL DIA	97.092.155
TOTALES PASIVOS FISCALES			240,019,515

PAGARÉ TASA VARIABLE DTF

PAGARÉ No. _____ (900,000,000-6) Y/O DEL OBLIGACIÓN

Yo, FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 290,738 de Bogotá actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad GESTORA URBANA SAS NIT 900,000,000-6 con domicilio en la ciudad de MANIZALES, como consta en el certificado de existencia y GILBERTO PINEDA ZULUAGA, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 1,336,384 de Pensilvania, Caldas, y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 290,738 de Bogotá, Cundinamarca, pagaré(mos) solidaria e incondicionalmente a la orden del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., en cualquiera de sus oficinas o en el lugar que este indique, la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$97.000.000.00) moneda legal colombiana, que reconozco(cemos) adeudada y que cubriré(mos) en 4 cuotas TRIMESTRALES de manera consecutiva, siendo la primera pagadera el día _____ del mes de FEBRERO del año 2020 y así sucesivamente sin interrupción hasta cancelar totalmente este título. Las cuotas antes previstas, que comprenden solamente abono a capital, se incrementarán con el valor de los intereses calculados en cada periodo, liquidados sobre las sumas pendientes de pago, a la DTF adicionada en 9,17 puntos efectivos anuales, liquidados y pagaderos en su equivalente mes vencido, la cual se ajustará con esta misma periodicidad teniendo en cuenta la DTF efectiva anual vigente en la fecha de iniciación de cada periodo de intereses y así sucesivamente. Sin perjuicio de que la tasa sea variable, para el día del desembolso la tasa de interés es del 13,00% efectiva anual. La tasa DTF a la que se refiere este título corresponde al costo promedio ponderado de captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras y compañías de financiamiento comercial, señalada por el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, para la fecha de iniciación de cada periodo de intereses, y en su defecto por la tasa interna efectiva promedio de captación del Banco para la expedición de sus Certificados de Depósito a Término con un plazo de noventa (90) días, para cuando correspondiera aplicarlas. El valor de la cuota corresponderá al monto por capital más los intereses de cada periodo y será el que corresponda al mecanismo de amortización acordado, el cual declaro conocer y aceptar. En caso de mora y a partir de ella, pagaré(mos) intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal permitida. Además, a partir de la fecha de la demanda judicial de cobro, reconoceré(mos) y pagaré(mos) intereses moratorios sobre los intereses convencionales o de mora de este pagaré, al completarse un (1) año de mora, liquidados a la tasa máxima legal permitida. Autorizo(amos) expresa e irrevocablemente al Banco para debitar, sin previo aviso, de la(s) cuantía(s) corriente(s) y de ahorros o de cualquier otro depósito que posea(amos) conjunta, solidaria o separadamente, en esa institución o en sus filiales o subsidiarias o vinculadas, el valor inscrito de este pagaré y sus intereses, así como los costos de amortización. Me(mos) acojo(ge(mos)) expresamente al sistema de amortización que el Banco tiene para el abono de los pagos del presente pagaré. Todos los gastos e impuestos que cause este título valor serán de mi (nuestro) cargo, lo mismo que la comisión por concepto de estudio de crédito y demás comisiones, los honorarios de estudios de títulos, costo de avalúos y sus actualizaciones, los gastos de cobranza si hubiere lugar a ella, los honorarios del abogado que para el cobro judicial o extrajudicial tenga establecidos el Banco de manera general y a los cuales me(mos) acojo(ge(mos)), agencias en derecho, prima del seguro de vida de deudores y de deudas, incendio y terremoto sobre los bienes dados en garantía, según corresponde, costas, portes y demás gastos en que deba incurrir el Banco para hacer efectivas las obligaciones incorporadas en el presente Instrumento a mi(nuestro) cargo en caso de incumplimiento. El mismo interés de mora pactado en este pagaré se aplicará sobre estas sumas. Es entendido expresa e irrevocablemente que, sin necesidad de requerimiento judicial extrajudicial ni formalidad previa alguna, quede automáticamente de plazo vencido este pagaré, haciéndose exigible su saldo inscrito fuera de los eventos previstos en la Ley en los siguientes casos: (i) Mora o incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas de capital, intereses, o de cualquier otra obligación que tenga(mos) contraída(s) conjunta, solidaria o separadamente con el Banco, sus filiales o vinculadas; (ii) El embargo de los bienes de cualquiera de los deudores, o la disminución de los mismos, o si son perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, pérdida o deterioro de garantías o si estas se enajenan o gravan en todo o en parte sin previo permiso escrito del Banco; se desprecian, demeritan o dejan de ser garantía suficiente; (iii) La muerte de cualquiera de los deudores, o si se llegare a solicitar, iniciar, declarar o admitir a cualquiera de los deudores en procesos concursales de reorganización, reestructuración, insolvencia, liquidación, toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, o entrase en cualquier trámite de ejecución universal o en causal de disolución; (iv). Si cualquiera de los suscriptores llegare a ser vinculado a cualquier tipo de investigación o condenado por delitos de

PAGARE ABIENTO Y CARTA DE INSTRUCCION

1022890537960318338

5. Obligaciones Laborales.

NOMBRE	CEDULA	VENCIMIENTO	TOTAL DEUDA
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,053,801,870	AL DIA	1,143,604
DANIELA MEJIA RODRIGUEZ	1,053,846,190	AL DIA	742,642
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	339,738	AL DIA	12,904,947
KARHENT YULIET SALINAS VARGAS	1,053,833,577	AL DIA	672,113
LUZ MARINA CASTILLO CRUZ	30,298,984	AL DIA	761,679
MARIA EUGENIA RIOS ROMAN	24,645,109	AL DIA	3,253,627
LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA	75,063,193	>30 DIAS	250,000,000
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES			269,478,613

6. Otros Pasivos

NOMBRE TERCERO	CEDULA/NIT	VENCIMIENTO	TOTAL
ADRIANA URIBE ZULAGA	1,053,787,069	AL DIA	35,551,022
ADRIANA PATRICIA RAMIREZ CASTAÑO	25,101,413	AL DIA	16,288,755
ALBA LILIAN GIRALDO MARIN	30,300,844	AL DIA	15,611,729
ALBERTO BRAULIO ALZATE DUQUE	16,076,836	AL DIA	116,503,405
ALDERSON ALZATE MEJIA	9,847,442	AL DIA	116,061,980
ALFREDO MUÑOZ MARTIN	10,276,987	>360 DIAS	46,222,796
AMD FLOMEROS Y REDES SAS	900,885,496	AL DIA	11,564,185
ANDREA GALLO CEBALLOS	1,060,651,841	AL DIA	13,681,419
ANDRES FELIPE MENAO	75,107,712	AL DIA	35,609,665
ANGELA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ	30,236,515	AL DIA	35,551,022
ANYELA VIVIANA REMDON VERA	1,053,808,408	>30 DIAS	210,000
AV APLICACIONES SAS	901,054,230	>360 DIAS	5,960,637
BERTOLFO OSPINA LOPEZ	19,208,922	AL DIA	116,935,223
BRAHIAN STEVEN MURVAEZ GAVIRIA	1,010,025,026	AL DIA	19,200,000
CAYILO SALAZAR HOYOS	80,719,843	AL DIA	5,104,343
CARLA VILLADA DIAZ	42,164,976	AL DIA	8,312,520

PAGARE No. _____ (900.808,896-6) Y/O No. OBLIGACIÓN _____

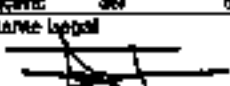
mercaderías, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo o sea incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (v) Si el(los) deudor(es) hubiere(n) incumplido cualquier compromiso asumido con el Banco, en un documento de compromisos o en un reglamento de crédito, suscrito y/o aceptado por el(los) o hubiere; y, vi) Si no se informa inmediatamente a BBVA COLOMBIA de cualquier arbitraje, litigio o procedimiento de cualquier índole que de resolverse de manera adversa pueda tener un efecto materialmente adverso sobre los activos, situación financiera, negocios o capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas de la presente financiación o que cuestionase su validez o eficacia. Se hace constar que la responsabilidad solidaria y las garantías reales constituidas para respaldar el pago de este título, subsisten toda vez que el Banco hace expresa reserva a la solidaridad prevista en el artículo 1.573 del Código Civil, entre otros eventos similares, en los siguientes casos: a). Prórroga o cualquier modificación a lo aquí estipulado, así como se pacten con uno solo de los firmantes, por cuanto desde ahora accedemos a ellas expresamente; b). Si se llegare a aprobar acuerdo concordatario respecto de alguno de los otorgantes; c). Si alguno de los otorgantes solicitare o es admitido o convalidado a concordato; o, d). Si se llegare a recibir o a cobrar todo o parte del importe de este título a alguno(s) de los suscriptores. Queda entendido que toda garantía real o personal constituida conjunta o separadamente por el(los) suscriptor(es) de este título a favor del BBVA COLOMBIA o que el Banco legare a adquirir por endoso o cesión de otras personas, amparará las obligaciones contenidas en este título así como sus prórrogas y demás modificaciones.

Fecha de suscripción ____-11-2018.

DEUDOR: ☒

DEUDOR SOLIDARIO: ☐

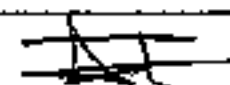
AVAILISTA: ☐

GESTORA URBANA SAS		MTE 900.808,896-6	
REPRESENTANTE LEGAL: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA		C.E: Representante Legal C.E 339,738	
Acta de Junta Directiva		del ____ de ____ de 20__	
Firma Representante Legal		Dirección:	
			

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVAILISTA: ☐

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA		C.E 339,738	
Dirección:		Teléfono:	
Firma			
			

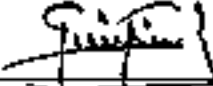
CARLOS ANDRES UCAMPO MUNOZ	75,145,894	AL DIA	38,003,995
CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75,104,769	>180 DIAS	47,097,195
CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIA	75,085,488	AL DIA	118,503,405
CARLOS EDUARDO SALAZAR YARGAS	10,236,791	AL DIA	96,000,000
CARLOS MARIO ALVAREZ RAMIREZ	4,417,341	AL DIA	73,785,141
CARLOS VIRGILIO GIRALDO MARTINEZ	15,909,129	AL DIA	38,003,405
CARMEN TERESA NARANJO ZULUAGA	30,337,357	AL DIA	11,218,582
CAROLINA RESTREPO DURAN	43,756,688	AL DIA	91,000,000
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,053,801,870	AL DIA	27,255,851
CLAUDIA MARCELA LONDOÑO NOREÑA	42,132,622	AL DIA	35,551,026
CONSTRU DE SAS	900,417,780	>90 DIAS	71,752,898
CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	>180 DIAS	34,587,386
CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	>360 DIAS	24,708,029
CRISTIAN LOPEZ OSORIO	1,054,992,891	AL DIA	237,006,810
DANIEL EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ	516,833	AL DIA	35,551,500
DANIELA JIMENEZ	1,053,838,144	AL DIA	50,304
DANNERY GARCIA DE PERDOMO	24,623,811	AL DIA	35,551,022
DARIENSSO GIRALDO TABORDA	79,793,112	AL DIA	13,284,814
DELIA JULIETH ARIZA ARIAS	1,053,825,041	AL DIA	21,866,692
DIANA CAROLINA GUZMAN HERNANDEZ	30,239,884	AL DIA	11,206,179
DIVERNEY PADON ALVAREZ	75,694,011	>180 DIAS	43,113,600
EDILBERTO PATINO MARIN	15,895,608	AL DIA	36,028,641
EFRAIN GRISALES RAMIREZ	1,053,781,686	AL DIA	15,651,296
FABIAN ALEXIS LOPEZ ZULUAGA	4,414,751	AL DIA	35,390,821
FANNY CUARTAS VARGAS	24,649,948	AL DIA	118,996,262
FERNY ALVARO GALVIS VALENCIA	1,002,732,449	AL DIA	17,655,490
FIDEL ALGUSTO SANCHEZ GARCIA	10,229,563	AL DIA	1,000,000
GILBERTO DIAZ PAJOY	15,895,011	AL DIA	41,632,383
GIUMA ELENA GIRALDO JARAMILLO	30,270,617	AL DIA	13,291,077
GLADYS MARIA GIRALDO GIRALDO	30,277,439	AL DIA	118,503,405
GLADYS OMARA RODRIGUEZ DUQUE	24,620,286	AL DIA	118,503,422
GLORIA AMPARO JARAMILLO PELAEZ	24,576,361	AL DIA	146,068,616
GLORIA ELENA ALZATE JIMENEZ	24,432,257	AL DIA	41,003,407
GLORIA HELENA MARTIN CADAVIO	30,336,144	AL DIA	35,150,000
GLORIA INES GONZALEZ CASTILLO	24,325,057	AL DIA	75,552,000
GLORIA NANCY GUZMAN OSORIO	24,623,219	AL DIA	35,551,050
HECTOR JAVIER URTIBE DIAZ	75,146,376	AL DIA	115,826,300
HERNAN DARIO GIRALDO VALDERRAMA	75,147,487	AL DIA	586,363
HILDA YANETH RINCON RAMIREZ	30,396,829	AL DIA	10,082,105

PAGARÉ No. ____ (500.800.888-5) Y/O No. OBLIGACIÓN ____

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVALISTA: ☐

GUILLERMO Pineda Zuluaga		CC 1.338.504
Dirección:		Teléfono:
Firma X 		

INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	>180 DIAS	45,275,634
IVAN DARIO RAMIREZ OVIEDO	18,468,566	AL DIA	38,469,520
IVAN DAVID RINCON SUAREZ	80,107,034	AL DIA	12,196,544
JEFFERSON LEANDRO BUITRAGO MUÑOZ	1,060,648,914	AL DIA	1,298,654
JESSICA MARIN SANTANA	1,060,648,735	AL DIA	14,382,693
JESSICA PAOLA MORALES QUINTERO	1,053,814,134	AL DIA	11,197,531
JHONATAN CUERVO LONDONO	75,106,146	AL DIA	102,822
JOHAN CAMILO ESCOBAR TRUJILLO	1,053,854,303	AL DIA	11,110,728
JOHN HAROLD VALENCIA BARCO	16,078,523	AL DIA	17,749,529
JORGE ANDRES GOMEZ ALZATE	16,139,565	AL DIA	35,603,405
JORGE ANDRES TRUJILLO GOMEZ	75,076,785	AL DIA	8,312,520
JOSE ALBERTO SARMIENTO AGUIRRE	15,903,468	AL DIA	35,552,022
JOSE FERNANDO RICO VASQUEZ	1,053,778,807	AL DIA	35,940,521
JOSE GERARDO BONILLA FRANCO	10,285,660	AL DIA	10,600,000
JOSE GUSTAVO SUAREZ MARIN	75,055,106	AL DIA	35,551,022
JOSE HUBERTO LOPEZ LOPEZ	4,574,559	AL DIA	118,503,000
JOSE JAIR ESCOBAR OSPINA	15,908,304	AL DIA	114,453,013
JOSE LEONEL ZAPATA PARRA	14,942,003	AL DIA	118,503,498
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612	AL DIA	2,719,339
JOSE SOLER TRUJILLO TRUJILLO	4,558,112	AL DIA	118,540,000
JUAN ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ	75,100,617	AL DIA	35,551,022
JUAN CARLOS GARCIA GIRALDO	15,905,433	AL DIA	65,503,405
JUAN CARLOS SAAVEDRA HERNANDEZ	75,065,691	AL DIA	40,000,000
JUAN DARIO GIRALDO GRAJALES	75,142,712	AL DIA	38,750,000
JUAN DAVID ABADIA ARIAS	1,053,775,135	AL DIA	37,552,400
JUAN DAVID NARANJO LOPEZ	1,053,806,217	AL DIA	64,686,356
JUAN DAVID YEPES MAZO	75,104,790	AL DIA	3,799,322
JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75,104,892	AL DIA	56,380,688
JUAN GABRIEL ISAZA GIRALDO	1,125,078,573	AL DIA	91,592,175
JULIAN ARISTIZABAL TRUJILLO	75,081,039	AL DIA	20,947,345
JULIAN PAREJA GARCIA	75,075,264	AL DIA	87,370,000
JULIAN ALBERTO PALACIO BETANCURTH	75,146,275	AL DIA	38,003,406
JULIAN DAVID GUTIERREZ HURTADO	1,060,654,784	AL DIA	5,131,410
KELLY MUÑOZ GIRALDO	24,339,504	AL DIA	6,520,105
KEVIN TRUJILLO ECHEVERRI	75,147,019	AL DIA	50,577,180
LAURA MARCELA YATHE GIRALDO	1,053,814,995	AL DIA	39,521,967
LAURA MARIANA CARDENAS CASTANO	1,093,219,927	AL DIA	7,520,064
LILIANA ARANGO ALZATE	24,334,454	AL DIA	73,785,186
LORENA ORRERO	1,053,766,617	AL DIA	36,120,000

PAGARÉ ASIENTO Y CARTA DE INSTRUCCIONES



80026300110226965376900345770

PAGARÉ TASA VARIABLE DTF

PAGARÉ No. 1000,000,000-6 Y/O No. OBLIGACIÓN

Yo, FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 339,738 de Bogotá actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad GESTORA URBANA SAS NIT. 900,000,000-6 con domicilio en la ciudad de MANIZALES, como consta en el certificado de existencia y giro EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A NIT 900,050,874-9 y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 1,336,304 de Penabazán, Caldas, y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 339,738 de Bogotá, Cundinamarca, pagaré(mos) solidaria e incondicionalmente a la orden del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., en cualquiera de sus oficinas o en el lugar que este indique, la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$134,000,000.00) moneda legal colombiana, que reconozco(emos) adeudarle y que cubriré(mos) en 4 cuotas TRIMESTRALES de manera consecutiva, siendo la primera pagadera el día del mes de MARZO del año 2020 y así sucesivamente sin interrupción hasta cancelar totalmente este título. Las cuotas antes previstas, que computarán solamente abono a capital, se incrementarán con el valor de los intereses causados en cada período, liquidados sobre las sumas pendientes de pago, a la DTF adicionada en 0.00 puntos efectivos anuales, liquidados y pagaderos en su equivalente mes vencido, la cual se ajustará con esta misma periodicidad teniendo en cuenta la DTF efectiva anual vigente en la fecha de iniciación de cada período de intereses y así sucesivamente. Sin perjuicio de que la tasa sea variable, para el día del desembolso la tasa de interés es del 13.72% efectiva anual. La tasa DTF a la que se refiere este título corresponde al costo promedio ponderado de captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras y compañías de financiamiento comercial, señalada por el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, para la fecha de iniciación de cada período de intereses, y en su defecto por la tasa interna efectiva promedio de captación del Banco para la expedición de sus Certificados de Depósito a Término con un plazo de noventa (90) días, para cuando correspondiera aplicables. El valor de la cuota correspondiente al monto por capital más los intereses de cada período y será el que correspondiera al mecanismo de amortización acordado, el cual declaro conocer y aceptar. En caso de mora y a partir de ella, pagaré(mos) intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal permitida. Además, a partir de la fecha de la demanda judicial de cobro, reconoceré(mos) y pagaré(mos) intereses moratorios sobre los intereses convencionales o de mora de este pagaré, al completarse un (1) año de mora, liquidados a la tasa máxima legal permitida. Autorizo(amos) expreso e irrevocablemente al Banco para, (de)bita, sin previo aviso, de la(s) cuenta(s) corriente(s) y de ahorro o de cualquier otro depósito que posea(amos) conjunta, solidaria o separadamente, en esa institución o en sus filiales o subsidiarias o vinculadas, el valor insóluto de este pagaré y sus intereses, así como las cuotas de amortización. Me(nos) asocio(emos) expresamente al sistema de amortización que el Banco tiene para el abono de los pagos del presente pagaré. Todos los gastos e impuestos que pague este título valerán de mí (nuestro) cargo, lo mismo que la comisión por concepto de estudio de crédito y demás comisiones, los honorarios de estudios de títulos, costo de avalúos y sus actualizaciones, los gastos de cobranza si hubiere lugar a ella, los honorarios del abogado que pague el cobro judicial o extrajudicial venga establecidos el Banco de manera general y a los cuales me(nos) asocio(emos), agencias en derecho, prima del seguro de vida de deudores y de daños, incendio y terremoto sobre los bienes dados en garantía, según corresponda, costas, portes y demás gastos en que deba incurrir el Banco para hacer efectivos las obligaciones incorporadas en el presente instrumento a mí(nuestro) cargo en caso de incumplimiento. El mismo interés de mora pactado en este pagaré se aplicará sobre estas sumas. Es entendido expresa e irrevocablemente que, sin necesidad de requerimiento judicial extrajudicial ni formalidad previa alguna, queda automáticamente de plazo vencido este pagaré, haciéndose exigible su saldo inmediato fuera de los eventos previstos en la Ley en los siguientes casos: (i) Mora o incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas de capital, intereses, o de cualquier otra obligación que tengamos(amos) conjunta(s) conjunta, solidaria o separadamente con el Banco, sus filiales o vinculadas; (ii) El embargo de los bienes de cualquiera de los deudores, o la disminución de los mismos, o el ser perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, pérdida o detrimento de garantías o si estas se enajenan o gravan en todo o en parte sin previo permiso escrito del Banco, se deprecian, demeritan o dejan de ser garantía suficiente; (iii). La muerte de cualquiera de los deudores, o si se llegare a solicitar, iniciar, declarar o admitir a cualquiera de los deudores en procesos concursales de reorganización, reestructuración, insolvencia, liquidación, toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, o entrase en cualquier trámite de ejecución universal o en causal de disolución; (iv). Si cualquiera de los suscriptores llegare a ser vinculado a cualquier tipo de investigación o condenado por delitos de

LUIS ARTURO GAVIRIA MEJIA	6,441,631	AL DIA	118,503,500
LUIS DARIO GOMEZ CRUZ	10,266,313	AL DIA	38,003,500
LUIS HERNANDO BOHORQUEZ RAMIREZ	3,014,585	AL DIA	40,503,413
LUIS OVIDIO GALVIZ VALENCIA	9,858,205	AL DIA	9,792,973
LUISA FERNANDA HOYOS GIRALDO	1,019,180,154	AL DIA	118,503,500
LUISA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	1,053,797,318	AL DIA	106,139,289
LUZ DARY MARTINEZ DE OSORIO	24,779,748	AL DIA	38,003,401
LUZ ELENA GOMEZ GUTIERREZ	30,394,738	AL DIA	4,768,229
LUZ MARIA QUINTERO CASTRILLON	24,348,299	AL DIA	10,231,160
MANUEL FELIPE PALACIO BETANCOURTH	1,054,992,192	AL DIA	118,503,405
MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	>360 DIAS	20,409,789
MARIA AMPARO FRANCO OSORIO	24,837,567	AL DIA	15,595,613
MARIA BERENICE ARIAS ARCINIEGAS	24,372,963	AL DIA	35,551,022
MARIA BERTHA PAEZ DE MELO	20,630,634	AL DIA	115,796,000
MARIA CRISTINA OSORIO ALZATE	30,355,585	AL DIA	78,000,000
MARIA DOLLY GIRALDO BOTERO	24,824,625	AL DIA	31,905,293
MARIA FANCELY DURAN SANTAMARIA	35,318,647	AL DIA	470,455
MARIA HELENA RIOS USQUJANO	24,618,204	AL DIA	35,551,022
MARIA MILENA GIRALDO GUARIN	30,333,455	AL DIA	50,311
MARIA VICTORIA LOPEZ	24,627,450	AL DIA	234,248,417
MARIA ZULAY LASERNA ALDANA	52,031,435	AL DIA	64,791,000
MARIELA MARTINEZ OROZCO	30,283,819	AL DIA	61,834,976
MARTHA CECILIA HEREDIA RIVERA	24,622,977	AL DIA	118,503,462
MARTHA DAMARIS GUTIERREZ GIRALDO	52,550,250	AL DIA	96,503,405
MARTHA INES FRANCO PELAEZ	24,623,956	AL DIA	55,750,000
MARTHA ISABEL CARDENAS BUITICA	30,286,745	AL DIA	35,684,456
MARTHA LUCIA LLANOS BUITRAGO	60,401,704	AL DIA	140,083,222
MARTHA MONICA LIREUX BOTERO	30,353,452	AL DIA	118,503,405
MIRIAM EUSSE OSORIO	25,000,511	AL DIA	36,109,593
MIRYAM VILLA SALGADO	24,322,253	AL DIA	68,000,000
MONICA HOYOS OCAMPO	30,299,208	AL DIA	43,000,000
MONICA MARIA GALLEGO CEBALLOS	1,053,785,083	AL DIA	9,172,445
NATALIA FLOREZ BOTERO	1,053,836,895	AL DIA	55,700,000
NATALIA ANDREA GIRALDO SARMIENTO	1,054,982,066	AL DIA	38,003,393
NATALY BEDOYA RAYO	1,060,590,472	AL DIA	9,080,752
NELSON HELI OCAMPO QUINTERO	15,898,960	AL DIA	118,503,405
NILEIDY VALENCIA RAMOS	29,688,957	AL DIA	38,090,000
OLGA PATRICIA ANITA LONDOÑO	30,309,307	AL DIA	36,853,851
PABLO EMILIO JIMENEZ GOMEZ	10,281,214	AL DIA	100,267

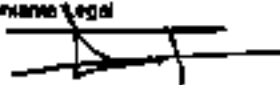
PAGARÉ No. _____ (900.000,885-5) VIO No. OBLIGACIÓN _____

narco tráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo o sea incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (v) Si el(los) deudor(es) hubiere(n) incumplido cualquier compromiso asumido con el Banco, en un documento de compromisos o en un reglamento de crédito, suscrito y/o aceptado por el(los) o hubiere; y, vi) Si no se informa inmediatamente a BBVA COLOMBIA de cualquier arbitraje, litigio o procedimiento de cualquier índole que se resolviera de manera adversa pueda tener un efecto materialmente adverso sobre los activos, situación financiera, negocios o capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas de la presente financiación o que cuestionara su validez o eficacia. Se hace constar que la responsabilidad solidaria y las garantías reales constituidas para respaldar el pago de este título, subsisten toda vez que el Banco hace expresa reserva a la solidaridad prevista en el artículo 1.673 del Código Civil, entre otros eventos similares, en los siguientes casos: a). Prórroga o cualquier modificación a lo aquí estipulado, así éstas se pacten con uno solo de los firmantes, por cuanto desde ahora accedemos a ellas expresamente; b). Si se llegare a aprobar acuerdo concursal respectivo de alguno de los otorgantes; c). Si alguno de los otorgantes solicitare o es admitido o convalidado a concordato; o, d). Si se llegare a recibir o a cobrar todo o parte del importe de este título a alguno(s) de los suscriptores. Queda entendido que toda garantía real o personal constituida conjunta o separadamente por el(los) suscriptor(es) de este título a favor del BBVA COLOMBIA o que el Banco llegare a adquirir por endoso o cesión de otras personas, anulará las obligaciones contenidas en este título así como sus prórrogas y demás modificaciones.
Fecha de suscripción _____-12-2019.

DEUDOR: ☒

DEUDOR SOLIDARIO: ☐

AVALISTA: ☐

GESTORA URBANA SAS		NIT: 900.000,885-5
REPRESENTANTE LEGAL: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA		C.E. Representante Legal: C.E. 329,738
Acta de Junta Directiva: _____ del _____ de _____ de 20 _____ Dirección: _____		
Firma Representante Legal 		

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVALISTA: ☐

GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C. A		NIT: 900.050,874-9
REPRESENTANTE LEGAL: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA		C.E. Representante Legal: C.C. 3,336,904
Acta de Junta Directiva: _____ del _____ de _____ de 20 _____ Dirección: _____		
Firma Representante Legal 		

PAMELA SUSANA CASTRO URENA	30,234,340	AL DIA	35,588,000
PAULA ANDREA GIRALDO MARIN	30,392,615	AL DIA	8,430,253
PAULA ANDREA JARAMILLO NARANDO	30,360,047	AL DIA	45,150,000
PAULA TATIANA PARRA TORON	1,053,815,819	> 360 DIAS	192,000,000
PEDRO MARTINEZ MARTINEZ	17,125,819	AL DIA	19,359,121
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	> 180 DIAS	15,730,851
REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	AL DIA	12,368,008
REDEYTELC VG SAS	900,889,409	> 160 DIAS	9,037,871
REINA ISABEL CUERVO SOTO	34,058,601	AL DIA	73,380,450
ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	> 360 DIAS	22,203,719
SAMUEL ALEJANDRO SILVA RENDON	75,102,697	AL DIA	35,551,046
SANDRA LILIANA CALLE BERMUDEZ	30,406,958	AL DIA	17,170,652
SANDRA LILIANA RODRIGUEZ	30,331,153	AL DIA	38,503,405
SARA IVONE MARTIN CASTRO	30,236,541	AL DIA	35,551,022
SILVIA FRANCO PELAEZ	24,627,323	AL DIA	105,750,000
SOLINET SAS	900,641,034	> 90 DIAS	3,725,300
VERONICA YAMILE LONDONO VASQUEZ	30,236,960	AL DIA	22,579,116
YANUBY DUQUE GIRALDO	30,226,000	AL DIA	30,974,676
YESID ALEJANDRO LOPEZ HERNANDEZ	16,070,978	AL DIA	35,550,067
YOBANY DE JESUS CORTES RESTREPO	75,147,067	AL DIA	38,003,405
YULIANA ALEJANDRA CUERVO TANGARIFE	24,339,693	AL DIA	310,882
TOTAL OTROS PASIVOS			7,390,150,048

El pasivo total de la empresa asciende a la suma de \$20.183.091.708

Dado en Manizales, a los veintisiete (27) días del mes de agosto de 2020.


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 C.E 339.738
 Representante Legal
 Valles de la alhambra casa numero 80
 Manizales
 Celular 3218118026
 gerencia@gestoraurbana.com


JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 C.C.10.284.089
 Revisor Fiscal T.P. 47145-T
 Calle 72 No.27-68 T3 Apto.H2
 Manizales
 Celular 3108240213
 juanca2050@hotmail.com

AGARÉ No. (800.800.886-6) Y/O No. OBLIGACIÓN

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

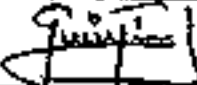
AVALISTA: ☐

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA		C.E. 289,738
Dirección:		Teléfono:
Firma: 		

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVALISTA: ☐

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA		CC 1,326,304
Dirección:		Teléfono:
Firma: 		
X		

GESTORA URBANA S.A.S
NIT:900.800.886-6

CERTIFICACIÓN

Los suscritos, **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, domiciliados en la ciudad de Manizales, e identificados con cédula de extranjería número 339.738, en calidad de representante legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, con la doctora **MARIA EUGENIA RIOS ROMAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 24.645.109, y portador de la tarjeta profesional No 53282-T de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Contadora y el doctor **JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 10.284.089, y portador de la tarjeta profesional No 47145-T de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Revisor Fiscal de la sociedad, certificamos que **LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**, con **NIT 800.900.886-6**, al cierre de diciembre 31 de 2019 no se encontraba incurso en causal de disolución alguna.

Se expide a los veintiocho (28) días del mes de agosto de 2020, en la ciudad de Manizales.

Atentamente,



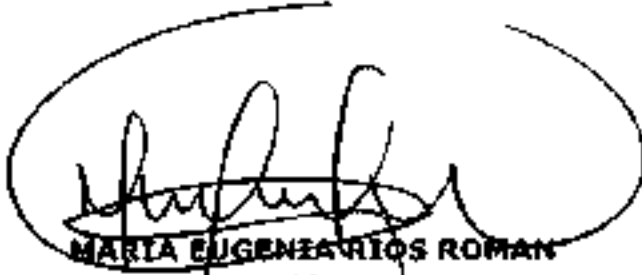
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
C.E 339.738

Representante Legal



JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
C.C.10.284.089

Revisor Fiscal T.P. 47145-T



MARIA EUGENIA RIOS ROMAN
C.C. 24.645.109
Contadora T.P. 53282-T

PAGARE No. (900.000.000-8) Y/O No. OBLIGACIÓN

PAGARE ABERTO Y CARTA DE INSTRUCCIONES

10263001 10228105A 756005 18321

CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES LEGALES

Los señores, **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** con cédula de extranjería número 339.738 y **JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ** con cédula de ciudadanía número 10.284.089 y tarjeta profesional 47145-T, como Representante legal y Revisor Fiscal, de la empresa **GESTORA URBANA SAS** con **NIT.900.800.886-6**, certificamos los siguientes valores que conforman el pasivo total de la sociedad.

Los valores corresponden al corte del 31 de julio de 2020.

Certificamos que la sociedad cumple con los deberes formales establecidos en el código de comercio, artículo 19.

- 1- Matricularse en el registro mercantil
- 2- Inscribir en el registro mercantil todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exija esa formalidad
- 3- Llevar contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales
- 4- Conservar, con arreglo a la ley, la correspondencia y demás documentos relacionados con sus negocios o actividades
- 5- Denunciar ante el juez competente la cesación en el pago corriente de sus obligaciones mercantiles y
- 6- Abstenerse de ejecutar actos de competencia desleal

Dado en Manizales, a los veintisiete (27) días del mes de agosto de 2020.



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
C.E 339.738
Representante Legal
Valles de la Alhambra casa numero 80
Manizales
Celular 3218118026



JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
C.C.10.284.089
Revisor Fiscal T.P. 47145-T
Calle 72 No.27-68 T3 Apto.H2
Manizales
Celular 3108240213
juancg2050@hotmail.com
www.gestoraurbana.com

PAGARÉ No. _____ (990.808,885-8) Y/O No. OBLIGACIÓN _____

narcoeconómico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo o sea incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (v) Si el(los) deudor(es) hubiere(n) incumplido cualquier compromiso asumido con el Banco, en un documento de compromisos o en un reglamento de crédito, suscrito y/o aceptado por el(los) o hubiere; y, (vi) Si no se informa inmediatamente a BBVA COLOMBIA de cualquier arbitraje, litigio o procedimiento de cualquier índole que de resolverse de manera adversa pueda tener un efecto materialmente adverso sobre los activos, situación financiera, negocios o capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas de la presente financiación o que cuestionara su validez o eficacia. Se hace constar que la responsabilidad solidaria y las garantías reales constituidas para respaldar el pago de este título, subsisten toda vez que el Banco hace expresa reserva a la solidaridad prevista en el artículo 1.573 del Código Civil, entre otros eventos similares, en los siguientes casos: a). Prórroga o cualquier modificación a lo aquí estipulado, así éstas se pacten con uno solo de los firmantes, por cuanto desde ahora accedemos a tales expresiones; b). Si se llegare a aprobar acuerdo conculatorio respecto de alguno de los otorgantes; c). Si alguno de los otorgantes solicita o es admitido o convalidado a concordato; o, d). Si se llegare a recibir o a cobrar todo o parte del importe de este título a alguno(s) de los suscriptores. Queda entendido que toda garantía real o personal constituida conjunta o separadamente por el(los) suscriptor(es) de este título a favor del BBVA COLOMBIA o que el Banco llegare a adquirir por endoso o cesión de otras personas, amparará las obligaciones contenidas en este título así como sus prórrogas y demás modificaciones.

Fecha de suscripción: ____-02-2020.

DEUDOR: ☒

DEUDOR SOLIDARIO: ☐

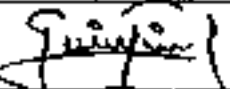
AVALISTA: ☐

GESTORA URBANA SAS	NIT: 900.808,885-8
REPRESENTANTE LEGAL: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	C.E. Representante Legal: C.E. 338,738
Año de Juro Domicilio: del ____ de ____ de 20 ____ Dirección: _____	
Firma Representante Legal 	

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVALISTA: ☐

GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C. A	NIT: 990.850,874-8
REPRESENTANTE LEGAL: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA	C.E. Representante Legal: C.C. 1,338,904
Año de Juro Domicilio: del ____ de ____ de 20 ____ Dirección: _____	
Firma Representante Legal 	

GESTORA URBANA S.A.S
NIT:900.800.886-6

CERTIFICACIÓN

Los suscritos, **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, domiciliados en la ciudad de Manizales, e identificados con cédula de extranjería número 339.738, en calidad de representante legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, con la doctora **MARIA EUGENIA RIOS ROMAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 24.645.109, y portador de la tarjeta profesional No 53282-T de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Contadora y el doctor **JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 10.284.089, y portador de la tarjeta profesional No 47145-T de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Revisor Fiscal de la sociedad, certificamos que **LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**, con **NIT 800.900.886-6**, no tiene a su cargo obligaciones pensionales (pago de mesadas o bonos pensionales y otros conceptos en materia pensional)

Se expide a los veintiocho (28) días del mes de agosto de 2020, en la ciudad de Manizales.

Atentamente,



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
C.E 339.738
Representante Legal



JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
C.C. 10.284.089

Tel: 312 67 67 67
Calle 67 No. 67
Edificio Torre Plaza 62

Revisor Fiscal T.P. 47145-T

Manizales, Caldas, Colombia



MARIA EUGENIA RIOS ROMAN
C.C. 24.645.109

Contadora T.P. 53282-T

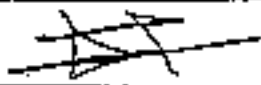
www.gestoraurbana.com

AGARE No (900.800.888.4) Y/O No. OBLIGACIÓN

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

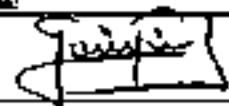
AVALISTA: ☐

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	C.E 338,738
Dirección:	Teléfono:
Firma 	

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVALISTA: ☐

GUILHERMO PINEDA ZULUAGA	CC 1,396,304
Dirección:	Teléfono:
Firma 	

GESTORA URBANA S.A.S

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2018 Y 2017

(Cifras expresadas en pesos colombianos)



Variaciones

NOTAS	2018	2017	\$	%
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	341,188,102	394,189,422	-53,001,320	-13%
Efectivo y equivalentes de efectivo Restringido (Nota 5)	53,507,267	0	53,507,267	
Activos financieros (Nota 5)	1,636,802	402,490	1,234,312	307%
Cuentas por Cobrar (Nota 6)	397,281,145	323,732,387	73,548,758	23%
Activos Fiscales (Nota 6)	529,774,070	180,704,848	349,069,222	193%
Inventarios-Obra de construcción en curso (Nota 7)	14,318,431,007	12,315,086,713	2,003,344,294	16%
Total activos corrientes	15,643,798,393	13,316,115,841	2,427,682,553	18%
Activos no corrientes				
Propiedades, planta y equipo (Nota 8)	224,877,320	65,737,294	159,140,026	242%
Impuestos por impuestos diferidos (Nota 9)	0	74,370,331	-74,370,331	-100%
Total activos no corrientes	224,877,320	140,107,625	84,769,695	61%
Total activos	15,868,675,712	13,354,223,466	2,514,452,227	19%
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes				
Sobregiros Bancarios (Nota 10)	257,656,235	0	257,656,235	
Instrumentos Financieros con Proveedores (Nota 12)	651,225,698	326,916,314	324,309,384	99%
Instrumentos Financieros en Cuentas por Pagar (Nota 13)	406,390,176	1,109,449,185	-702,859,009	-63%
Pasivos Fiscales-Renta-ICA (Nota 14)	168,577,769	68,049,716	100,528,053	148%
Beneficios a empleados (Nota 15)	58,455,630	39,349,270	19,106,360	49%
Anticipos y avances recibidos (Nota 16)	1,425,050,981	4,601,261,089	-1,176,210,108	-26%
Total pasivos corrientes	4,967,556,489	6,148,026,574	-1,177,469,885	-19%
Pasivos no corrientes				
Obligaciones financieras bancarias (Nota 10)	1,008,526,243	1,147,549,709	1,860,976,534	162%
Obligaciones financieras Giro Empresarial (Nota 10)	6,213,287,856	4,584,183,156	1,629,104,700	36%
Instrumentos Financieros Socios (Nota 11)	439,190,996	1,063,195,696	-624,004,700	-59%
Impuestos diferidos (Nota 9)	0	96,554,749	-96,554,749	-100%
Total pasivos no corrientes	7,661,005,095	6,891,383,310	2,769,521,785	40%
Total pasivos	14,628,561,584	13,039,409,884	1,591,052,700	12%
Patrimonio de los accionistas				
Capital suscrito y pagado (Nota 17)	1,230,000,000	680,000,000	550,000,000	81%
Resultado del ejercicio	275,844,777	-30,805,656	306,650,433	901%
Resultados ejercicios anteriores	-265,730,649	-331,479,742	65,749,093	-20%
Total patrimonio de los accionistas	1,240,114,128	317,714,602	922,399,526	290%
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	15,868,675,712	13,354,223,466	2,514,452,226	19%

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

Representante legal

(Ver Certificación Adjunta)
Calle 62 No 25 - 41 Oficina 12 - 01
Edificio Torre Plaza 62

Mérida, Colombia

MARIA EUGENIA RIOS ROMAN

Contadora

T.P. 532827

(Ver Certificación Adjunta) www.gestoraurbana.com

JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ

Revisor Fiscal

T.P. 47.145-T

(Ver Certificación Adjunta)

83

PAGARÉ ABIERTO Y CARTA DE INSTRUCCIONES



NC2300071 022906378600319055

PAGARÉ TASA VARIABLE DTF

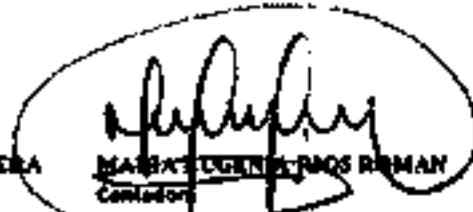
PAGARÉ No. _____ (808,598,886-6) Y/O No. OBLIGACIÓN _____

Yo, FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 338,738 de Bogotá actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad GESTORA URBANA SAS NIT. 900,000,886-6 con domicilio en la ciudad de MANIZALES, como consta en el certificado de existencia y giro empresarial y C.S.A. EN C.A. NIT. 900,050,874-9 y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 1,338,304 de Pensilvania, Caldas, y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 338,738 de Bogotá, Cundinamarca, pagaré(mos) solidaria e incondicionalmente a la orden del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., en cualquiera de sus oficinas o en el lugar que este indique, la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$58.000.000,00) moneda legal colombiana, que reconocemos(amos) adeudarle y que cubrimos(mos) en 4 cuotas TRIMESTRALES de manera consecutiva, siendo la primera pagadera el día _____ del mes de JUNIO del año 2020 y así sucesivamente sin interrupción hasta cancelar totalmente este título. Las cuotas antes previstas, que comprenden solamente abono a capital, se incrementarán con el valor de los intereses causados en cada período, liquidados sobre las sumas pendientes de pago, a la DTF adicionada en 0,32 puntos efectivos anuales, liquidados y pagaderos en su equivalente mes vencido, la cual se ajustará con esta misma periodicidad teniendo en cuenta la DTF efectiva actual vigente en la fecha de iniciación de cada período de intereses y así sucesivamente. Sin perjuicio de que la tasa sea variable, para el día del desembolso la tasa de interés es del 13,89% efectivo anual. La tasa DTF a la que se refiere este título corresponde al costo promedio ponderado de captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras y compañías de financiamiento comercial, señalada por el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, para la fecha de iniciación de cada período de intereses, y en su defecto por la tasa íntegra efectiva promedio de captación del Banco para la expedición de sus Certificados de Depósito a Término con un plazo de noventa (90) días, para cuando correspondiera aplicables. El valor de la cuota corresponderá al monto por capital más los intereses de cada período y será el que corresponda al mecanismo de amortización acordado, el cual declaro conocer y aceptar. En caso de mora y a partir de ella, pagaré(mos) intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal permitida. Además, a partir de la fecha de la demanda judicial de cobro, reconocemos(mos) y pagaré(mos) intereses moratorios sobre los intereses convencionales o de mora de este pagaré, al completarse un (1) año de mora, liquidados a la tasa máxima legal permitida. Autorizo(amos) expresa e irrevocablemente al Banco para debitar, sin previo aviso, de la(s) cuenta(s) corriente(s) y de ahorros o de cualquier otro depósito que posea(amos) conjunta, solidaria o separadamente, en esa institución o en sus filiales o subdelegadas o vinculadas, el valor íntegro de este pagaré y sus intereses, así como las cuotas de amortización. Me(nos) aceptamos(amos) expresamente el sistema de amortización que el Banco tiene para el abono de los pagos del presente pagaré. Todos los gastos e impuestos que cause este título valen de mí (nuestro) cargo, lo mismo que la comisión por concepto de estudio de crédito y demás conexiones, los honorarios de estudios de títulos, costo de avalúos y sus actualizaciones, los gastos de cobranza si hubiere lugar a ella, los honorarios del abogado que para el cobro judicial o extrajudicial tenga establecidos el Banco de manera general y a los cuales me(nos) acepto(amos), agencias en derecho, prima del seguro de vida de deudores y de daños, incendio y terremoto sobre los bienes dados en garantía, según corresponde, costas, portes y demás gastos en que deba incurrir el Banco para hacer efectivas las obligaciones incorporadas en el presente instrumento a mí(nuestro) cargo en caso de incumplimiento. El mismo interés de mora pactado en este pagaré se aplicará sobre estas sumas. Es entendido expresa e irrevocablemente que, sin necesidad de requerimiento judicial extrajudicial ni formalidad previa alguna, queda automáticamente de plazo vencido este pagaré, haciéndose exigible su saldo íntegro luego de los eventos previstos en la Ley en los siguientes casos: (i) Mora o incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas de capital, intereses, o de cualquier otra obligación que tenga(mos) contraída(s) conjunta, solidaria o separadamente con el Banco, sus filiales o vinculadas; (ii) El embargo de los bienes de cualquiera de los deudores, o la disminución de los mismos, o si son perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, pérdida o deterioro de garantías o si estas se enajenan o gravan en todo o en parte sin previo permiso escrito del Banco; se deprecian, demeritan o dejan de ser garantía suficiente; (iii) La muerte de cualquiera de los deudores, o si se llegare a solicitar, iniciar, declarar o admitir a cualquiera de los otorgantes en procesos concursales de reorganización, reestructuración, insolvencia, liquidación, toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, o entrase en cualquier trámite de ejecución universal o en causal de declaración; (iv). Si cualquiera de los suscriptores llegare a ser vinculado a cualquier tipo de investigación o condenado por delitos de

GESTORA URBANA S.A.S
ESTADO DEL RESULTADOS
ACUMULADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

		<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>Variancia</u>	
				\$	%
INGRESOS ORDINARIOS					
Ingresos por actividades ordinarias	(Nota 18)	8,802,390,784	304,769,093	8,497,621,690	2789%
Costo de ventas	(Nota 19)	7,067,609,716	355,243,934	6,712,365,782	1830%
Ganancia bruta		1,734,781,068	49,474,279	1,784,255,347	-3479%
GASTOS ORDINARIOS					
Operaciones de ventas	(Nota 20)	244,170,311	74,438,037	169,732,274	228%
Operaciones de administración	(Nota 21)	802,036,399	682,963,438	119,072,961	17%
Unidad Operacional		688,773,988	808,879,734	8,084,449,752	185%
Ingresos y Gastos financieros					
Ingresos financieros	(Nota 22)	19,519,816	9,425,622	10,093,394	
Otros ingresos	(Nota 23)	118,359,740	1,135,683,342	997,323,602	-397%
Gastos financieros	(Nota 22)	364,766,308	340,029,113	24,737,195	7%
Otros gastos	(Nota 23)	15,035,298	28,481,631	13,446,333	-47%
Ganancia antes de impuestos		446,871,186.74	49,377,514	496,128,681	1007%
Gasto por impuesto a la renta (Diferido)	(Nota 9)	171,006,331	18,471,918	189,478,249	
Resultado del ejercicio		275,864,776	30,905,646	306,658,432	895%


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 Representante Legal
 (Ver Certificación Adjunta)


MARIELA EUGENIA RAMOS ROMAN
 Contadora
 T.P. 33283-7
 (Ver Certificación Adjunta)


JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 Revisor Fiscal
 T.P. 47145-7
 (Ver opinión adjunta)

PAGARÉ No. _____ (900.804.886-8) Y/O No. OBLIGACIÓN _____

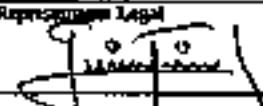
narco tráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo o sea, incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (v) Si el(los) deudor(es) hubiere(n) incumplido cualquier compromiso asumido con el Banco, en un documento de compromisos o en un reglamento de crédito, suscrito y/o aceptado por él(ella) o hubiere; y (vi) Si no se informa inmediatamente a BBVA COLOMBIA de cualquier arbitraje, litigio o procedimiento de cualquier índole que de resolverse de manera adversa pueda tener un efecto materialmente adverso sobre los activos, situación financiera, negocios o capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas de la presente financiación o que cuestionare su validez o eficacia. Se hace constar que la responsabilidad solidaria y las garantías reales constituidas para respaldar el pago de este título, subsisten toda vez que el Banco hace expresa reserva a la solidaridad prevista en el artículo 1.573 del Código Civil, entre otros eventos similares, en los siguientes casos: a). Prórroga o cualquier modificación a lo aquí estipulado, así como se pacten con uno solo de los titulares, por cuanto desde ahora accedemos a ellas expresamente; b). Si se llegare a aprobar acuerdo concordatario respecto de alguno de los otorgantes; c). Si alguno de los otorgantes solicita o es admitido o convocado a concordato; o, d). Si se llegare a recibir o a cobrar todo o parte del importe de este título a alguno(s) de los suscriptores. Queda entendido que toda garantía real o personal constituida conjunta o separadamente por el(los) suscriptor(es) de este título a favor del BBVA COLOMBIA o que el Banco llegare a adquirir por arrendo o cesión de otras personas, amparará las obligaciones contenidas en este título así como sus prórrogas y demás modificaciones.

Fecha de suscripción ____-03-2020.

DEUDOR: ☒ DEUDOR SOLIDARIO: ☐ AVALISTA: ☐

GESTORA URBANA SAS		NT: 900.804.886-8
REPRESENTANTE LEGAL: FRANCISCO JAVIER ESPINOZA CABRERA		C.E. Representante Legal: C.E. 889,798
Acta de Amp. Dirección: del ____ de ____ de 20__		Dirección: _____
Firma Representante Legal		
		

DEUDOR: ☐ DEUDOR SOLIDARIO: ☒ AVALISTA: ☐

GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C. A		NT: 900.054.624-9
REPRESENTANTE LEGAL: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA		C.E. Representante Legal: C.C. 1,336,804
Acta de Amp. Dirección: del ____ de ____ de 20__		Dirección: _____
Firma Representante Legal		
		

GESTORA URBANA S.A.S
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Capital Suscrito y Pagado	Resultados del Ejercicio	Resultados de Ejercicios anteriores	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	680.000.000	- 269.495.383	- 41.764.357	268.529.258
Capitalización	80.000.000			80.000.000
Resultados del ejercicio		238.469.729		238.469.729
Resultados de ejercicios anteriores			- 269.495.383	- 269.495.383
Saldo al 31 de diciembre de 2017	680.000.000	- 38.025.656	- 331.479.742	311.714.602
Capitalización	550.000.000			550.000.000
Resultados del ejercicio		306.650.433		306.650.433
Resultados de ejercicios anteriores			41.740.003	41.740.003
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.230.000.000	278.624.777	- 265.730.649	1.248.114.128


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 Representante Legal
 (Ver Certificación Adjunta)


MARÍA EUGENIA RAMOS ROMÁN
 Contadora
 T.P. 47.145-T
 (Ver Certificación Adjunta)


JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ
 Revisor Fiscal
 T.P. 47.145-T
 (Ver opinión adjunta)

AGARÉ No. (900.800.885-6) Y/O No. OBLIGACIÓN

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

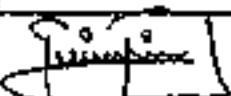
AVALISTA: ☐

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	C.E. 338,738
Dirección:	Teléfono:
Firma: 	

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVALISTA: ☐

GUILTERMO PRIEDA ZULUAGA	CC 1,338,304
Dirección:	Teléfono:
Firma: 	

GESTORA URBANA S.A.S
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)



<u>Meses</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Comienzo del periodo	275,844,777	- 30,806,656
Depreciación de propiedades, planta y equipo	31,632,758	3,776,077
Impuestos diferidos	22,184,418	18,471,918
Costo amortizado	250,000,000	980,233,241
Variación utilidades	96,554,749	
Cambios en activos y pasivos de operación		
Variación en deudores comerciales y otros	73,546,758	40,658,716
Variación activos fiscales	349,069,222	5,826,362
Variación en inventarios	2,003,324,294	7,751,333,548
Variación sobre giro bancario	257,656,233	
Variación en proveedores	324,309,384	138,908,610
Variación en cuentas por pagar	952,859,009	85,108,635
Variación en impuestos corrientes por pagar	100,528,053	40,816,000
Variación en obligaciones laborales	19,106,360	13,848,185
Anticipos y avances recibidos	1,176,216,108	3,424,804,211
Efectivo neto generado por actividades de operación	3,221,562,493	3,890,141,879
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Compra de propiedades, planta y equipo	190,772,784	24,662,489
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	190,772,784	24,662,489
Flujos de efectivo por actividades de financiación:		
Variación obligaciones financieras	2,864,076,534	3,129,816,469
Variación capital social	556,000,000	80,000,000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	3,420,076,534	3,209,816,469
Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	3,748,288	144,987,899
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del periodo	394,591,912	539,579,011
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	398,332,170	684,566,910

FRANCISCO FAVIER ESPINOSA CABRERA
 Representante Legal
 (Ver Certificación Adjunta)

TERESA EUGENIA ROSA ROMAN
 Contable
 TP. 500251
 (Ver Certificación Adjunta)

JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 Revisor Fiscal
 TP. 47145-T
 (Ver Opinión Adjunta)

PAGARÉ TASA VARIABLE DTF

PAGARÉ No. 000.000.000-0 Y/O No. OBLIGACIÓN _____

Yo, FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 338.738 de Bogotá actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad GESTORA URBANA SAS NÚMERO 000.000.000-0 con domicilio en la ciudad de MANIZALES, como consta en el certificado de existencia y giro EMPRESARIAL Y CÍA S EN C/A NÚMERO 000.000.000-0 y GUILLERMO FREIDA ZULIAGA, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 8.328.388 de Pascahuato, Caldas, y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA, identificado con la Cédula de extranjería No. 338.738 de Bogotá, Cundinamarca, pagaré(mos) solidaria o incondicionalmente a la orden del BANCO BLUAD VUZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., en cualquiera de sus oficinas o en el lugar que esta indique, la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000.00) moneda legal colombiana, que reconozco(cemos) adeudarle y que cubriré(mos) en cuotas TRIMESTRALES de manera consecutiva, siendo la primera pagadera el día _____ del mes de JUNIO del año 2020 y así sucesivamente sin interrupción hasta cancelar totalmente este título. Las cuotas antes previstas, que comprenden solamente abono a capital, se incrementarán con el valor de los intereses causados en cada periodo, liquidados sobre las sumas pendientes de pago, a la DTF editada en 0,32 puntos efectivos anuales, liquidados y pagaderos en su equivalente mes vencido, la cual se ajustará con este mismo periodicidad teniendo en cuenta la DTF efectiva anual vigente en la fecha de iniciación de cada periodo de intereses y así sucesivamente. Sin perjuicio de que la tasa sea variable, para el día del desembolso la tasa de interés es del 13,88% efectiva anual. La tasa DTF a la que se refiere este título corresponde al costo promedio ponderado de captación a noventa (90) días de los establecimientos bancarios, corporaciones financieras y compañías de fianciamiento comercial, señalada por el Banco de la República o la entidad que haga sus veces, para la fecha de iniciación de cada periodo de intereses, y en su defecto por la tasa interna efectiva promedio de captación del Banco para la expedición de sus Certificados de Depósito a Término con un plazo de noventa (90) días, para cuando correspondiera aplicarla. El valor de la cuota corresponderá al monto por capital más los intereses de cada periodo y será el que corresponda al mecanismo de amortización acordado, el cual decido conocer y aceptar. En caso de mora y a partir de esta, pagaré(mos) intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal permitida. Además, a partir de la fecha de la demanda judicial de cobro, reconoceré(mos) y pagaré(mos) intereses moratorios sobre los intereses convencionales o de mora de este pagaré, el complete un (1) año de mora, liquidados a la tasa máxima legal permitida. Autorizo(mos) expresa e irrevocablemente al Banco para debitar, sin previo aviso, de la(s) cuenta(s) corriente(s) y de ahorros o de cualquier otro depósito que posea(amos) conjunta, solidaria o separadamente, en esta institución o en sus filiales o sucursales o vinculadas, el valor íntegro de este pagaré y sus intereses, así como las cuotas de amortización. Me(nos) exco(gemos)expresamente el sistema de amortización que el Banco tiene para el abono de los pagos del presente pagaré. Todos los gastos e impuestos que cause este título valor serán de mi (nuestro) cargo. Lo mismo que la comisión por concepto de estudio de crédito y demás comisiones, los honorarios de estudios de título, costas de análisis y sus actualizaciones, los gastos de cobranza si hubiere lugar a ella, los honorarios del abogado que para el cobro judicial o extrajudicial tenga establecidos el Banco de manera general y a los cuales me(nos) acop(gemos), agencias en derecho, prima del seguro de vida de deudores y de daños, incendio y terremoto sobre los bienes dados en garantía, según correspondía, costas, portes y demás gastos en que deba incurrir el Banco para hacer efectivas las obligaciones incorporadas en el presente instrumento a mi(nuestro) cargo en caso de incumplimiento. El mismo interés de mora pactado en este pagaré se aplicará sobre estas sumas. Es entendido expresa e irrevocablemente que, sin necesidad de requerimiento judicial extrajudicial ni formalidad previa alguna, queda automáticamente de pleno derecho este pagaré, haciéndose válida su salida indistinto fuera de los eventos previstos en la Ley en los siguientes casos: (i) Mora o incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas de capital, intereses, o de cualquier otra obligación que tenga(mos) contraída(s) conjunta, solidaria o separadamente con el Banco, sus filiales o vinculadas; (ii) El embargo de los bienes de cualquiera de los deudores, o la disposición de los mismos, o si son perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, pérdida o deterioro de garantías o si estas se enajenan o gravan en todo o en parte sin previo permiso escrito del Banco; se deprecian, demeritan o dejan de ser garantía suficiente; (iii) La muerte de cualquiera de los deudores, o si se llegare a solicitar, iniciar, declarar o admitir a cualquiera de los obligantes en procesos concursales de reorganización, reestructuración, insolvencia, liquidación, toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, o entrare en cualquier trámite de ejecución universal o en causal de disolución; (iv). Si cualquiera de los suscriptores llegare a ser vinculado a cualquier tipo de investigación o condenado por delitos de

Certificación de los estados financieros

Declaramos que hemos preparado el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, el Estado de cambios en el patrimonio, el Estado de flujos de efectivo y las revelaciones (notas), a diciembre 31 de 2018, con base en las normas contables para grupo 1, asegurando que no contiene errores materiales y que representan fielmente la situación financiera a 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio, a 31 de Diciembre de 2018 y que además:

- Las cifras incluidas son tomadas de los libros y auxiliares respectivos.
- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- Aseguramos la existencia de activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos registrados y con acumulación de sus transacciones en el ejercicio de 2018.
- Confirmamos la integridad de la información proporcionada respecto a que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- Los hechos económicos, se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de sus estados financieros y sus respectivas revelaciones (notas), incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos, pasivos reales y contingentes, como también las garantías que hemos dado a terceros.
- No se han presentado hechos posteriores al curso del periodo que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros o en las notas consecuentes.
- Los aportes a la seguridad social han sido efectuados, declarados y pagados de acuerdo con las disposiciones legales.



Francisco Javier Espinosa Cabrera
Representante Legal



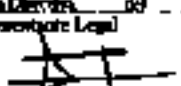
María Eugenia Ríos Roman
Contadora
T.P. 51282-T



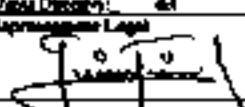
PAGARÉ No. _____ (999.999,999-9) Y/O No. OBLIGACIÓN _____

narco tráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo o sea incluida en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (v) Si el(los) deudor(es) hubiere(n) incumplido cualquier compromiso asumido con el Banco, en un documento de compromiso o en un reglamento de crédito, suscrito y/o aceptado por él(ellos) o hubiere; y, vi) Si no se informa inmediatamente a BBVA COLOMBIA de cualquier arbitraje, litigio o procedimiento de cualquier índole que de resolverse de manera adversa pueda tener un efecto materialmente adverso sobre los activos, situación financiera, negocios o capacidad para cumplir con las obligaciones derivadas de la presente financiación o que cuestionara su validez o eficacia. Se hace constar que la responsabilidad solidaria y las garantías reales constituidas para respaldar el pago de este título, subsisten toda vez que el Banco hace expresa reserva a la solididad prevista en el artículo 1.573 del Código Civil, entre otros eventos similares, en los siguientes casos: a). Prórroga o cualquier modificación a lo aquí estipulado, así estas se pacten con uno solo de los firmantes, por cuanto desde ahora accedemos a ellas expresamente; b). Si se llegare a aprobar acuerdo concordatario respecto de alguno de los otorgantes; c). Si alguno de los otorgantes solicita o es admitido o convocado a concurso; o, d). Si se llegare a recibir o a cobrar todo o parte del importe de este título a alguno(s) de los suscriptores. Queda entendido que toda garantía real o personal constituida conjunta o separadamente por ellos suscriptor(es) de este título a favor del BBVA COLOMBIA o que el Banco llegare a adquirir por endoso o cesión de otras personas, amparará las obligaciones contenidas en este título así como sus prórrogas y demás modificaciones.
Fecha de suscripción ____/03/2020.

DEUDOR: ☒ DEUDOR SOLIDARIO ☐ AVALISTA: ☐

GESTORA URBANA E&E	NT: 999.999,999-9
REPRESENTANTE LEGAL: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	C.B. Representante Legal: C.C. 339,738
Acta de Junta Directiva: del ____ de ____ de 20 ____ Dirección: _____	
Firma Representante Legal 	

DEUDOR: ☐ DEUDOR SOLIDARIO: ☒ AVALISTA: ☐

GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C. A	NT: 999.999,999-9
REPRESENTANTE LEGAL: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA	C.B. Representante Legal: C.C. 1,336,304
Acta de Junta Directiva: del ____ de ____ de 20 ____ Dirección: _____	
Firma Representante Legal 	

Manizales, marzo de 2019.

DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL AÑO 2018

Señores
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
GESTORA URBANA SAS
Manizales

Informe sobre los estados financieros separados

He auditado los estados financieros adjuntos de GESTORA URBANA SAS, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018 y 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas a los estados financieros. El año 2017 corresponde al año de transición de las normas de Información financiera NIIF plenas.

Responsabilidad de la gerencia en relación con los estados financieros separados

La Administración de GESTORA URBANA SAS es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptados en Colombia y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta de los estados financieros libres de errores significativos por fraude o error, seleccionar las políticas contables apropiadas así como efectuar las estimaciones contables que resulten razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros fundamentado en mi auditoría. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir con mis funciones y efectué mi examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Las citadas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, que planifique y lleve a cabo mi auditoría para obtener seguridad razonable en cuanto a si los estados financieros están libres de errores materiales.

AGARE No. ____ (900.800.898-6) Y/O No. OBLIGACIÓN ____

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

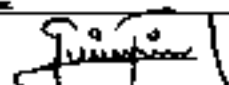
AVAILISTA: ☐

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA		CC. 308,728
Dirección:		Teléfono:
Firma: 		

DEUDOR: ☐

DEUDOR SOLIDARIO: ☒

AVAILISTA: ☐

GUILLERMO PINEDA ZULIAGA		CC. 1,326,304
Dirección:		Teléfono:
Firma: 		

1990
2010
2020
2030
2040
2050

1990 2010 2020 2030 2040 2050

DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL AÑO 2018

SECRETARÍA DE HACIENDA Y FISCALÍA
ASAMBLA GENERAL ORDINARIA
GESTORA URBANA SAS
MÉDICO

Informe sobre los valores financieros de los estados financieros

El presente informe tiene por objeto informar a la Asamblea General Ordinaria de la Gestora Urbana SAS, sobre los resultados de la revisión fiscal de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el estado de los valores financieros de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el estado de los valores financieros de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

El presente informe tiene por objeto informar a la Asamblea General Ordinaria de la Gestora Urbana SAS, sobre los resultados de la revisión fiscal de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el estado de los valores financieros de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el estado de los valores financieros de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

El presente informe tiene por objeto informar a la Asamblea General Ordinaria de la Gestora Urbana SAS, sobre los resultados de la revisión fiscal de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el estado de los valores financieros de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el estado de los valores financieros de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

Resumen de los resultados de la revisión

El presente informe tiene por objeto informar a la Asamblea General Ordinaria de la Gestora Urbana SAS, sobre los resultados de la revisión fiscal de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el estado de los valores financieros de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, y el estado de los valores financieros de los estados financieros de la Gestora Urbana SAS, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

La Auditoría consiste en desarrollar procedimientos para obtener la evidencia de auditoría que respalden las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros. En relación con la evaluación del riesgo de fraudes, informo que es responsabilidad de la administración, su prevención y detección, para lo cual apliqué el procedimiento de la Carta de la Gerencia, evaluando los controles para detectar ese riesgo. En el proceso de evaluar estos riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Así mismo, incluye una evaluación de las políticas contables adoptadas y de las estimaciones de importancia efectuadas por la Administración, así como de la presentación en su conjunto de los estados financieros. Considero que mi auditoría me proporciona una base razonable para emitir mi opinión.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros separados, tomados de registros de contabilidad, presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera la Empresa a 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptados en Colombia.

Párrafo de énfasis:

A partir del periodo 2018 la empresa adoptó el estándar Normas Internacionales de la Información Financiera NIIF plenas, siendo el año 2017 el año de transición.

Igualmente la entidad aplicó la exención de la NIC 23 párrafo 28, en la medida en que contabilizó los costos por préstamos incurridos, a partir del periodo de transición, para activos aptos que estén en construcción en ese momento.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que:

- Los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Junta Directiva y Asamblea general.
- La correspondencia, las actas de Junta Directiva y Asamblea, los comprobantes de las cuentas y los libros auxiliares y mayores se llevan y conservan debidamente, estos últimos (auxiliares y mayores), en forma

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: viernes, 23 de abril de 2021 01:58 p.m.
Para: dmarulanda@davivienda.com
CC: notificacionesjudiciales@davivienda.com
Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CRÉDITO CONSTRUCTOR PROYECTO OLA RIOJA
Datos adjuntos: DERECHO DE PETICION DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR.pdf, PODER GUILLERMO PINEDA.pdf

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7
Cra 23 No. 26-20
Manizales
e-mail: dmarulanda@davivienda.com
notificacionesjudiciales@davivienda.com

Adjunto me permito enviar en archivo PDF, DERECHO DE PETICIÓN de la referencia con sus anexos, para su respectivo trámite y respuesta.

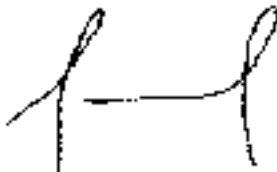
Por favor me informan tiempo estimado de respuesta.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
Abogado
Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33
Oficina 706
8803076 - 313 665 8043

electrónica bajo la responsabilidad de la Administración, atendiendo a la Ley 0019 de enero 10 de 2012 (Ley Anti-trámites) que modificó el artículo 56 del Código de Comercio.

- Igualmente informo que la Empresa presentó y pagó oportunamente sus declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.
- La Empresa adoptó medidas de control interno y de conservación y custodia de los bienes de la entidad o de terceros en su poder
- En cumplimiento de la Ley 603/2000 sobre derechos de autor, respecto a lo cual manifiesto que la administración hizo un pronunciamiento en su informe de gestión para la vigencia de 2018.
- Finalmente informo que existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y la información contable incluida en el Informe de gestión preparado por la Administración de la entidad:



Juan Carlos Gómez López
Revisor Fiscal
T.P. N°47145 - T
Delegada de la firma:
Calle 72 27-68 T3
Manizales

Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: viernes, 23 de abril de 2021 01:59 p.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO OLA RIOJA
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin título 00051.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

dmanulanda@davivienda.com

notificacionesjudiciales@davivienda.com

Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO OLA RIOJA

**ASAMBLEA ORDINARIA
DE
ACCIONISTAS**

MARZO 30 DE 2019

INFORME DE GESTION



Manizales, 23 de Abril de 2021

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7
Cra 23 No 26-20
Manizales

e-mail: manizales@davivienda.com
notificacionesjudiciales@davivienda.com

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN

CARLOS AUGUSTO BLANDÓN GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía No 76.036.120 de Manizales. Abogado con tarjeta profesional No. 205.682 del C.S.J. obrando en calidad de apoderado judicial del señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más atenta y comedida y haciendo uso del DERECHO DE PETICIÓN de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:

1. Uds. como entidad financiera reconocida en el otorgamiento de créditos constructor en Colombia, solicito se me informe que documentos, requisitos, términos y condiciones son necesarios para el estudio, análisis, aprobación y desembolso de este producto financiero.
2. Si para el otorgamiento y desembolso del crédito constructor, se debe constituir gravamen hipotecario sobre el bien inmueble objeto del desarrollo constructivo.
3. Se me informe si para el otorgamiento de esta línea de crédito, se hace necesario que el solicitante del crédito constructor ostente la calidad de titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble en el cual se constituya el gravamen hipotecario.
4. De no ser necesario que sea el constructor el dueño absoluto del bien inmueble, y que sea un tercero quien ostente tal calidad, (diferente a una entidad fiduciaria con quien se pretendía constituir un fideicomiso para el desarrollo constructivo) que requisitos, términos y/o condiciones debe cumplir y acreditar dicho tercero para que sea estudiada y aprobada esa línea de crédito.
5. Cuando la solicitud del crédito constructor se efectúa a través de una persona jurídica, es necesario e indispensable que la totalidad de accionistas o socios, en su condición de asociados, avalen y presenten documentación para la el estudio, aprobación y desembolso del crédito constructor, y se les efectúe estudio sobre las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia.
6. En que situaciones o eventos el crédito constructor debe ser avalado o afianzado por terceras personas no accionistas – en el caso de personas jurídicas solicitantes-, y que requisitos deben cumplir.
7. Cuando para la consecución del crédito constructor, la entidad financiera se refiere a condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia, solicito se me informe que es lo que efectivamente se debe acreditar y mantener por parte del solicitante y/o las demás personas que avalan y/o afianzan el crédito.
8. Que pasaría si el solicitante constructor, propietario del bien inmueble objeto del proyecto de construcción, posterior a la fecha de radicación de los documentos que se exijan por parte de la entidad financiera para su aprobación y antes de la suscripción de la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor por parte del solicitante y/o sus avalistas y/o antes de la suscripción de la escritura de constitución del gravamen hipotecario, haya transfiriendo a un tercero que no sea entidad fiduciaria, el derecho de dominio sobre el predio.

En cumplimiento de los preceptos legales y estatutarios, nos permitimos someter a su consideración e informe de las actividades realizadas y los resultados obtenidos por la CONSTRUCTORA GESTORA URBANA SAS, durante el ejercicio del año 2018.

ENTORNO ECONÓMICO:

El 2018 fue un año de estabilización para la economía colombiana después de 3 años de desaceleración económica. Lo anterior se dio entre otros factores por la disminución de la inflación que ya se encuentra dentro del rango meta del Banco de la República cerrando el 2018 en 3.18%, lo que a su vez llevó a que el emisor redujera la tasa de interés de intervención. De igual forma, la recuperación de los precios de las materias primas y especialmente el petróleo y el carbón, también jugaron un papel muy importante, cuyo impacto fue positivo para frenar la devaluación, razón por la cual Colombia es uno de los países Emergentes con menor devaluación en el año. Se esperaba un crecimiento del PIB 2.7% para el año 2018, donde los sectores que más aportan fueron industrias manufactureras con un crecimiento anual promedio del 0.8% y 1.9% respectivamente, comercio se considera que cierra con crecimiento del 2.8%, turismo, como consecuencia de gran flujo de visitantes extranjeros, termina el año con un crecimiento de 4.3% y transporte y comunicaciones que alcanzan niveles cercanos al 3.9%. Lo anterior presenta un panorama favorable para el año 2019, donde se estima que la economía crece en 3.2%. De esta forma se considera que continúa la recuperación de la inversión y el consumo de los hogares. Adicionalmente, se espera un repunte importante del sector de la construcción, ya que responde de forma rezagada a la recuperación económica. Por otro lado, también se verán beneficiadas las obras civiles ya que es el último año de gobierno de mandatarios locales, momento en el cual se ejecutan gran cantidad de proyectos. Pese al panorama favorable para Colombia existen riesgos importantes que se deben monitorear. En el escenario internacional, el principal riesgo es el precio del petróleo, el menor crecimiento de la economía de Estados Unidos, que, aunque se presente, podría evitar la salida de capitales de países emergentes y significar la reducción de importación de materias primas en ese país. Otro aspecto importante es la crisis humanitaria de Venezuela y el aumento de la migración.

ENTORNO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Actividad edificadora:

El año 2018 se vendieron en el país 172,000 viviendas nuevas, por un monto de \$32 billones. De esta cifra, 102,000 unidades fueron de vivienda social y 70,000 de vivienda de mayor valor. Estas cifras del sistema de información de Camacol Coordinada Urbana indican que 2018 fue un segundo año de menor actividad comercial y en particular en el lanzamiento de nuevos proyectos luego del máximo histórico de 2016. Para la presidenta ejecutiva del Camacol, Sandra Forero Ramírez, "ese comportamiento estuvo alineado con el contexto económico y el desempeño de los determinantes del sector. Sin embargo, la vivienda social sobresalió como el segmento de mayor relevancia del mercado, permitiendo cerrar el año por encima de las expectativas". A nivel regional, se destaca el comportamiento observado en Bogotá, Cundinamarca, Norte de Santander y Boyacá, regiones donde se registraron crecimientos anuales en las ventas de vivienda nueva de 15%, 22%, 40% y 24%.



9. De igual forma, si ya suscribió la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor, el solicitante constructor propietario del bien inmueble lo transfiere a un tercero que no sea entidad fiduciaria, continuará la entidad financiera con el trámite del crédito, o qué decisión, en este caso, tomaría el banco referente al asunto.

Ahora bien, frente a un proceso en especial de conocimiento de su entidad, solicito **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

- Si la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6 y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con cedula de extranjería número 339.738 solicitó y gestiona ante Uds., el trámite para la consecución de un crédito constructor a efectos de adelantar un proyecto inmobiliario denominado LA RIOJA ETAPA 1, sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Villamaría en la calle 12 No. 6-39, con matrícula inmobiliaria número 100-77501, que estaría conformado por Agrupación familiar cerrada compuesta por etapa 1 Torre 15 pisos con un total de 58 apartamentos, 49 parqueaderos comunales, portería, salón comunal y juegos infantiles.
- En el evento de existir radicación para la solicitud de que trata el punto anterior, se me informe la fecha de radicación de la solicitud y se me expida copia - a mi costa- de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dicho trámite, entre ellas las carta de aceptación de condiciones del crédito a suscribir por solicitante y avalistas y/o deudores solidarios.
- En todo caso, se solicita se expida - a mi costa- copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula 100-77501 o el que haya sido objeto de la solicitud.
- Se me informe los términos y condiciones exigidas por el Banco Davivienda al solicitante, para el perfeccionamiento del crédito constructor.
- Si para el otorgamiento del crédito constructor reseñado, se le exigió a GESTORA URBANA S.A.S. y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, constituir un fideicomiso Inmobiliario completo En caso afirmativo, con cual entidad fiduciaria.
- Se me informe si dentro de la solicitud del crédito se allegaron datos de avalistas y/o deudores solidarios. En el evento de que esto haya sucedido, se me informe si por exigencia única, exclusiva y necesaria del BANCO DAVIVIENDA los avalistas y/o deudores solidarios debían ser los mismos accionistas o asociados de la sociedad solicitante, o su vinculación se efectúa como terceros sin vínculos contractuales con la sociedad solicitante.
- Si dentro de la solicitud reseñada, al exigirse avalistas y/o deudores solidarios, se me indique que condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia les eran exigidos.
- Se dentro del trámite del crédito solicitado por GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6 y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con cedula de extranjería número 339.738, en calidad de crédito constructor, se le exigió la constitución de gravamen hipotecario sobre el bien inmueble donde se desarrollaría el proyecto antes referido sobre el inmueble con folio 100-77501.
- Atendiendo a lo anterior, que pasa si antes de la fecha de suscripción de la carta de aceptación de condiciones del crédito constructor por parte del solicitante y/o sus avalistas y/o deudores solidarios, o incluso después de la suscripción de esa comunicación y hasta antes de la constitución del gravamen hipotecario a favor del Banco Davivienda, GESTORA URBANA S.A.S. ya no era propietaria del bien inmueble en donde desarrollaría el proyecto para el cual iba dirigido el crédito.
- Si el bien inmueble afecto al crédito constructor es transferido por el solicitante propietario a un tercero exógeno al banco y/o a la entidad fiduciaria, antes de la constitución del gravamen hipotecario a su favor, se

respectivamente. (<https://www.lanrepública.co/colombia/actualidad/articulo/comercio-de-viviendas-nuevas-en-2019-crecera-entre-3-1-y-4-1>)

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camarcol) considera que el crecimiento del sector edificador estará entre 3.1% y 4.1% en 2019. El grupo prevé que habrá una recuperación gradual y tiene expectativas positivas para la economía.

En vivienda, el número de unidades de vivienda vendidas durante el año crecería 3.7%, con 175.600 unidades y una inversión por 35,7 billones. En el segmento VIS se venderían 101.200 unidades; en el segmento medio, 50.300 unidades, y en el alto, 23.100 unidades.

"La reducción de las tasas de interés, la recuperación gradual en la intención de la compra de vivienda, y los resultados favorables en la generación de empleo, son algunas de las condiciones necesarias que alimentan una mejor perspectiva para el próximo año", dijo Sandra Forero, Presidente ejecutiva de Camarcol. (<https://www.lanrepública.co/economia/sector-de-la-construccion-crecera-entre-3-1-y-4-1-en-2019-2801685>).

DESEMPEÑO FINANCIERO.

Durante el año 2018, los activos corrientes aumentaron en 2.429 Millones, con un crecimiento porcentual 18% respecto al año anterior. Los inventarios crecieron en \$ 2.003 MM, jalado este crecimiento por los proyectos: Alta Vista Torre 2, La Ceiba y San Ambrosio. También crecieron las cuentas por cobrar fiscales en especial por el valor a recuperar del IVA del proyecto La Ceiba, el cual se encuentra clasificado como VIS.

Los activos fijos crecieron en 359 Millones, lo que equivale a un 742% respecto al año anterior.

El pasivo total de la sociedad aumentó en \$2.514 Millones, donde se destaca el incremento de cuentas por pagar proveedores en \$ 324 Millones y anticipos y avances en \$ 3,425 MM y un incremento de pasivos financieros en \$1.592 MM; se destaca el crecimiento del endeudamiento por crédito constructor proyecto La Ceiba. El patrimonio incrementó en 922 Millones de pesos por efectos de los resultados del periodo.

Durante el año 2018, la empresa generó ingresos operacionales producto de la venta del proyecto Altavista por 8.809 millones de pesos, frente a 307 millones del año 2017, la utilidad operativa fue de 689 millones frente a una pérdida operativa de 806 millones en el año 2017. Igualmente se destaca el resultado con una utilidad neta de 276MM frente a una pérdida de 30 millones en el año 2017.

Así las cosas durante el año 2018 se presentó una recuperación importante, dado el volumen de ventas logrado en el periodo informado.

ASPECTOS JURÍDICOS:



entiende categóricamente que NO se mantienen las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante GESTORA URBANA S.A.S. para poder continuar con el trámite del crédito hasta lograr el desembolso del mismo.

NOTA: Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00418 promovido por el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS: Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asiste interés en esta solicitud, allego: 1) Poder contenido al suscrito.

NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 23-33 Oficina 706, Edificio Guacaca de Manizales, con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros más sinceros agradecimientos.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Manizales
T.P. 205 682 del C.S.J.

Gestora Urbana S.A.S., para el periodo objeto del presente informe no afronta demandas en su contra

PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Certificamos que de acuerdo a lo dispuesto en la ley 603 de 2000, Gestora Urbana SAS, ha cumplido con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor

HECHOS POSTERIORES.

Después del cierre del año 2017 la empresa no registra acontecimiento o hechos importantes que deban resaltar en el presente informe



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABREPA
Representante Legal.

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 08:59 a.m.
Para: juvasque@davivienda.com
Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA RIOJA
Datos adjuntos: DERECHO DE PETICION DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR.pdf, PODER GUILLERMO PINEDA.pdf

De: Carlos Augusto [mailto:carlosblan78@hotmail.com]
Enviado el: viernes, 23 de abril de 2021 01:58 p.m.
Para: dmarulanda@davivienda.com
CC: notificacionesjudiciales@davivienda.com
Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO OLA RIOJA

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7
Cra 23 No. 26-20
Manizales
e-mail: dmarulanda@davivienda.com
notificacionesjudiciales@davivienda.com

Adjunto me permito enviar en archivo PDF, DERECHO DE PETICIÓN de la referencia con sus anexos, para su respectivo tramite y respuesta.

Por favor me informan tiempo estimado de respuesta.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
Abogado
Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33
Oficina 706
8803076 - 313 665 8043

[Escriba aquí]



GESTORA URBANA S.A.S.
NIT. 900.800.885-6

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(Cifras expresadas en pesos)

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

GESTORA URBANA S.A.S inicio operaciones en la ciudad de Manizales en el año 2014 con un término de duración indefinido

La sociedad tiene como objeto social la formulación, promoción, gestión, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios. en desarrollo de su objeto la sociedad podrá: a) realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos y negocios jurídicos que se requieran para los fines del objeto social; b) participar en toda clase de sociedades como gestora, promotora, accionista o socia, fusionarse con otra u otras sociedades que tengan un objeto social igual o similar al que la sociedad se propone; podrá igualmente, absorber o fusionar otra u otras sociedades, o escindirse, o conformar consorcios o uniones temporales; c) invertir sus fondos y disponibilidades en bienes muebles o inmuebles, pudiendo en consecuencia, adquirir toda clase de bienes inmuebles y de acciones, bonos, papeles de inversión, cédulas y cualquier otro valor sea o no bursátil en desarrollo de este objeto social; d) girar, aceptar, negociar, descontar toda clase de títulos valores y demás documentos civiles o comerciales; e) dar y tomar dinero en mutuo con o sin intereses, con garantías reales o personales o sin ellas y en fin llevar a cabo todo acto o contrato que se relacione directamente con el objeto de la sociedad; f) podrá celebrar todas las operaciones financieras que permitan adquirir los fondos y otros activos necesarios para el desarrollo de sus operaciones, g) emplear todos los medios jurídicos lícitos, tanto administrativos, como dispositivos, que conduzcan directamente al logro del objeto social.

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía cuenta con dieciséis (16) colaboradores con contratación directa con GESTORA URBANA S.A.S.

NOTA 2 – PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en los años presentados.

Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 08:59 a.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA RIOJA
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin título 00022.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

jivasque@davivienda.com

Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA RIOJA

[Escriba aquí]



2.1. Base de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 han sido preparados de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentadas por el Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015 y 2131 de 2016, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) al 31 de diciembre de 2015.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, este último se define como el precio que se recibe por vender un activo o el precio pagado por transferir un pasivo en una transacción.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NCIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Los presentes estados financieros brindan información comparativa respecto al periodo anual anterior, comprenden los estados de situación financiera, estado de resultados, estados de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

La Empresa prepara sus estados financieros aplicando el principio contable de causación o devengo, excepto el estado de flujos de efectivo el cual es preparado en una base de caja o realización.

La Compañía presenta sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera. Para el efecto se entiende como activos corrientes aquellas sumas que serán realizadas o estarán disponibles en un plazo no mayor a un año y, como pasivos corrientes, aquellas sumas que serán exigibles o liquidables también en un plazo no mayor a un año.

Los estados financieros individuales se presentan en la moneda peso colombiano, la moneda funcional de la Compañía.

La moneda funcional de la compañía se encuentra en una economía que no es hiperinflacionaria, razón por la cual estos estados financieros no incluyen ajustes por inflación.



Manizales, 23 de Abril de 2021

Señores

BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7

Cra 23 No. 26-20

Manizales

e-mail: dmarulanda@davivienda.com

notificacionesjudiciales@davivienda.com

Radicado 1-22929375033
07-05-2021
Juliana Uaisquez



REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.035.120 de Manizales, Abogado con tarjeta profesional No. 205.682 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial del señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más atenta y comedida y haciendo uso del **DERECHO DE PETICIÓN** de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR**:

1. Uds. como entidad financiera reconocida en el otorgamiento de créditos constructor en Colombia, solicito se me informe que documentos, requisitos, términos y condiciones son necesarios para el estudio, análisis, aprobación y desembolso de este producto financiero.
2. Si para el otorgamiento y desembolso del crédito constructor, se debe constituir gravamen hipotecario sobre el bien inmueble objeto del desarrollo constructivo.
3. Se me informe si para el otorgamiento de esta línea de crédito, se hace necesario que el solicitante del crédito constructor ostente la calidad de titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble en el cual se constituya el gravamen hipotecario.
4. De no ser necesario que sea el constructor el dueño absoluto del bien inmueble, y que sea un tercero quien ostente tal calidad, (diferente a una entidad fiduciaria con quien se pretendía constituir un fideicomiso para el desarrollo constructivo) que requisitos, términos y/o condiciones debe cumplir y acreditar dicho tercero para que sea estudiada y aprobada esa línea de crédito.
5. Cuando la solicitud del crédito constructor se efectúa a través de una persona jurídica, es necesario e indispensable que la totalidad de accionistas o socios, en su condición de asociados, avalen y presenten documentación para la el estudio, aprobación y desembolso del crédito constructor, y se les efectué estudio sobre las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia.
6. En que situaciones o eventos el crédito constructor debe ser avalado o afianzado por terceras personas no accionistas - en el caso de personas jurídicas solicitantes-, y que requisitos deben cumplir.
7. Cuando para la consecución del crédito constructor, la entidad financiera se refiere a condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia, solicito se me informe que es lo que efectivamente se debe acreditar y mantener por parte del solicitante y/o las demás personas que avalan y/o afianzan el crédito.
8. Que pasaría si el solicitante constructor, propietario del bien inmueble objeto del proyecto de construcción, posterior a la fecha de radicación de

(Escriba aquí)



Las transacciones en moneda extranjera son trasladadas a la moneda funcional de la Compañía que es el peso colombiano, utilizando la TRM certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia y publicada por el Banco de la República en la fecha de la transacción

2.2. Adopción por Primera Vez del nuevo marco técnico normativo

Mediante la Ley 1314 de julio de 2009, se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y aseguramiento de información aceptados en Colombia. Así mismo, mediante el Decreto Reglamentario 2784 del 28 de diciembre de 2012, se establece el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera bajo Normas Internacionales de Información Financiera que conforman el grupo 1, y el decreto 3022 de diciembre de 2013, establece el marco técnico para preparadores del grupo 2. Posteriormente el Decreto Reglamentario 2420 de 2015, "Decreto Único Reglamentario de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información", modificado el 23 de diciembre de 2015 por el Decreto Reglamentario 2496, incorporaron las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/NIC), Interpretaciones (CINIIF y SIC) y el Marco Conceptual emitidas hasta el 31 de diciembre de 2014, publicados por el International Accounting Standards Board - IASB en 2015. Este marco normativo es de obligatorio cumplimiento en Colombia a partir del 1° de enero de 2017.

En cumplimiento con el artículo 1.1.1.5 del Decreto 2420 de 2015, la administración de la empresa, tomó la decisión de pasarse de grupo 2 (Pymes) a grupo 1 (NIIF PLENAS), para ello se ajustaron las políticas contables, se preparó el ESFA grupo 1, por tal motivo los estados financieros de transición en el grupo 1 son los emitidos al 1 de enero de 2017

El año de aplicación al grupo 1 (NIIF PLENAS) es al 1 de enero de 2018

NOTA 3 – RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas Contables adoptadas por GESTORA URBANA S.A.S. en la preparación de estos Estados Financieros Anuales. Tal como lo requiere IFRS 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 1 de enero de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos Estados Financieros Anuales.

3.1 Moneda funcional y moneda de presentación



los documentos que se exijan por parte de la entidad financiera para su aprobación y antes de la suscripción de la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor por parte del solicitante y/o sus avalistas y/o antes de la suscripción de la escritura de constitución del gravamen hipotecario, haya transferido a un tercero que no sea entidad fiduciaria, el derecho de dominio sobre el predio.

9. De igual forma, si ya suscrita la carta de aceptación de las condiciones del crédito constructor, el solicitante constructor propietario del bien inmueble lo transfiere a un tercero que no sea entidad fiduciaria, continuará la entidad financiera con el trámite del crédito, o que decisión, en este caso, tomaría el banco referente al asunto.

Ahora bien, frente a un proceso en especial de conocimiento de su entidad, solicito **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

- Si la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6 y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con cedula de extranjería numero 339.738 solicito y gestiona ante Uds., el trámite para la consecución de un crédito constructor a efectos de adelantar un proyecto inmobiliario denominado LA RIOJA ETAPA 1, sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Villamaría en la calle 12 No. 6-39, con matrícula inmobiliaria número 100-77501, que estaría conformado por Agrupación familiar cerrada compuesta por etapa 1 Torre 15 pisos con un total de 58 apartamentos, 49 parqueaderos comunales, portería, salón comunal y juegos infantiles.
- En el evento de existir radicación para la solicitud de que trata el punto anterior, se me informe la fecha de radicación de la solicitud y se me expida copia - a mi costa- de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dicho trámite, entre ellas las carta de aceptación de condiciones del crédito a suscribir por solicitante y avalistas y/o deudores solidarios
- En todo caso, se solicita se expida - a mi costa- copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula 100-77501 o el que haya sido objeto de la solicitud.
- Se me informe los términos y condiciones exigidas por el Banco Davivienda al solicitante, para el perfeccionamiento del crédito constructor.
- Si para el otorgamiento del crédito constructor reseñado, se le exigió a GESTORA URBANA S.A.S. y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, constituir un fideicomiso inmobiliario completo. En caso afirmativo, con cual entidad fiduciaria.
- Se me informe si dentro de la solicitud del crédito se allegaron datos de avalistas y/o deudores solidarios. En el evento de que esto haya sucedido, se me informe si por exigencia única, exclusiva y necesaria del BANCO DAVIVIENDA los avalistas y/o deudores solidarios debían ser los mismos accionistas o asociados de la sociedad solicitante, o su vinculación se efectuó como terceros sin vínculos contractuales con la sociedad solicitante.
- Si dentro de la solicitud reseñada, al exigirse avalistas y/o deudores solidarios, se me indique que condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia les eran exigidos.
- Se dentro del trámite del crédito solicitado por GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6 y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con

[Escriba aquí]



Las partidas incluidas en los estados financieros se expresan en Pesos Colombianos, que es la moneda funcional y de presentación de la Empresa.

3.2. Transacciones en Moneda Extranjera

En la Empresa, las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas en que las transacciones cumplen con las condiciones para su reconocimiento.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a las tasas de cambio de cierre de la moneda funcional vigentes a la fecha del periodo sobre el que se informa. Las diferencias que surjan de la liquidación o conversión de partidas monetarias se reconocen en resultados.

El costo de una partida no monetaria originado en moneda extranjera se convierte a la moneda funcional utilizando las tasas de cambio vigentes a la fecha de la transacción.

3.3. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos de libre disponibilidad en bancos, otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos de tres meses o menos contados a partir de la adquisición del instrumento financiero y sujetos a riesgo poco significativo de cambio de valor.

El efectivo restringido es aquel efectivo o equivalente al efectivo con uso o destinación específica y es presentado en forma separada en los estados financieros.

3.4. Instrumentos Financieros

a. Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de resultados y costo amortizado.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros.

La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los Instrumentos financieros se clasifican en:



cedula de extranjería número 339.738, en calidad de crédito constructor, se le exigió la constitución de gravamen hipotecario sobre el bien inmueble donde se desarrollaría el proyecto antes referido sobre el inmueble con folio 100-77501.

- Atendiendo a lo anterior, que pasa si antes de la fecha de suscripción de la carta de aceptación de condiciones del crédito constructor por parte del solicitante y/o sus avalistas y/o deudores solidarios, o incluso después de la suscripción de esa comunicación y hasta antes de la constitución del gravamen hipotecario a favor del Banco Davivienda, GESTORA URBANA S.A.S. ya no era propietaria del bien inmueble en donde desarrollaría el proyecto para el cual iba dirigido el crédito.
- Si el bien inmueble afecto al crédito constructor es transferido por el solicitante propietario a un tercero exógeno al banco y/o a la entidad fiduciaria, antes de la constitución del gravamen hipotecario a su favor, se entiende categóricamente que NO se mantienen las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante GESTORA URBANA S.A.S. para poder continuar con el trámite del crédito hasta lograr el desembolso del mismo.

NOTA: Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00418 promovido por el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS: Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asiste interés en esta solicitud, allego: i) Poder conferido al suscrito.

NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 23-33 Oficina 706, Edificio Guacaica de Manizales, con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros más sinceros agradecimientos.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

C.C. 75.035.120 de Manizales

T.P. 205.682 del C.S.J.

[Escriba aquí]



- Activos Financieros
- Pasivos Financieros
- Activos No Financieros

Activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados son activos que se mantienen para ser negociados. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente para efectos de ser vendido en el corto plazo.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de "activos financieros a valor razonable a través de resultados" se incluyen en el estado de resultado integral en el rubro "ingresos/egresos financieros", en el período en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable.

Activos financieros medidos a costo amortizado

Los activos financieros se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos su deterioro. El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que son parte integral del interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen como "ingresos financieros" en el estado de resultados.

El método de la tasa de interés efectiva es un mecanismo de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero activo y de la asignación de los ingresos por intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del instrumento.

No obstante acudiendo al principio de materialidad, todos aquellos activos financieros clasificados como corrientes, se medirán a su valor de transacción.

Reconocimiento y medición de los Activos Financieros

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen en la fecha de la liquidación, fecha en la que se realiza la compra o venta del activo. Las inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción en el caso de todos los activos financieros que no se registran a valor razonable a través de Notas a los estados financieros 2017-19 resultados. Los activos financieros que se reconocen a valor razonable a través de resultados se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen como gasto en el estado de resultado del período y otro resultado integral.



Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales

REFERENCIA: PODER
PROCESO: VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
DEMANDADO: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
RADICADO: 2020-00418

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.336.304 de Pensilvania, obrando en nombre propio, con correo electrónico guillermopinedaz@hotmail.com, comedidamente me permito manifestar que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al doctor **CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.035.120 expedida en Neira, con Tarjeta Profesional número 205.682 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico carlosblan78@hotmail.com, para que represente mis intereses dentro del proceso de la referencia, instaurado en mi contra por **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, para que se pronuncie frente a la demanda, conteste la misma y formule excepciones y en general para que represente mis intereses y asuma mi defensa hasta que el proceso termine por cualquier circunstancia y ante cualquier instancia.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, proponer excepciones, interponer recursos, proponer nulidades, efectuar objeciones, tachar de falso documentos, tachar testimonios, solicitar sentencia anticipada y todas aquellas que tiendan al buen cumplimiento de su gestión y todas las demás facultades contenidas en el artículo 77 del CGP, sin que en ningún momento pueda decirse que carece de facultades para el cabal cumplimiento de este mandato.

Queda facultado además, para solicitar derechos de petición ante entidades privadas o públicas, solicitar el decreto de pruebas anticipadas, y en fin para que obre en mi representación para el cumplimiento del mandato aquí conferido.

Sírvase Señor Juez, reconocerle personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Del Señor Juez,

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
C.C. 1.336.304 expedida en Pensilvania

Acepto,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Neira
T.P. 205.682 C.S. de la J.

[Escriba aquí]



Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros disponibles para la venta y a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se registran posteriormente a su valor razonable. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado por el método de tasa de interés efectivo.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valoran a su costo amortizado, usando el método de interés efectivo, menos el deterioro.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de "activos financieros a valor razonable a través de resultados" se incluyen en el estado de resultado del período y otro resultado integral en el rubro "otros ingresos/otros egresos", en el período en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable.

Los activos financieros se clasifican en el activo corriente a menos que se tenga obligación de diferir el derecho por más de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes con excepción de aquellos cuyo vencimiento es inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Deterioro de activos financieros

Se evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, o cuando se identifique algún indicio, si existe evidencia objetiva del deterioro en el valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado sólo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida) y que el evento de pérdida, (o eventos), tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede estimarse de forma fiable.

Los criterios que se utilizan para determinar que existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro son:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado.
- Un incumplimiento de contrato, tales como no pagos o retrasos en el interés o del pago principal.

NOTARÍA PRIMERA DE MANIZALES

3673

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Manizales, 2021-04-23 10:47:53

El suscrito notario Primero del Circulo de manizales, certifica que el compareciente.

PINEDA ZULUAGA GUILLERMO C.C. 1336304



7wqsh



a quien personalmente identifiqué, y manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma en él puesta es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. PODER

X

FIRMA

NOTARIA PRIMERA (E) DEL CÍRCULO DE MANIZALES
CARMEN TRUJILLO MOLINA



[Escriba aquí]



- La Empresa, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, otorgue al prestatario una concesión que de otro modo no hubiera considerado.

- Resulta probable que el prestatario entre en quiebra o en saneamiento financiero

- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras,

- Los datos observables indican que existe una disminución significativa en los flujos de efectivo futuros estimados a partir de una cartera de activos financieros desde el reconocimiento inicial de esos activos, aunque la disminución aún no se puede identificar con los activos financieros individuales de la cartera, incluyendo:

- Cambios adversos en el estado de pago de los prestatarios de la cartera, y
- Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionan con no pago en los activos de la cartera.

La Empresa primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro en forma individual, en caso contrario realiza análisis generales o globales en busca de deterioro

Para los préstamos y la categoría de cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no han sido contraídas) descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero o una tasa de referencia si la tasa original del activo es menor que las tasas de mercado. El valor en libros del activo se reduce y la cantidad de la pérdida se reconoce en los resultados integrales. Si un préstamo o inversión mantenida hasta el vencimiento tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro, es el tipo de interés efectivo actual determinado en el contrato.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido (por ejemplo, una mejora en la calificación crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva cuenta de deterioro. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "recuperaciones" en el estado de resultado integral.

A partir del año 2018, y de acuerdo a los cambios NIIF 9, la empresa calcula el deterioro de cartera por el modelo de pérdida esperada.

b. Pasivos financieros

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: viernes, 23 de abril de 2021 02:02 p.m.
Para: ccevallo@davivienda.com
CC: notificacionesjudiciales@davivienda.com; Jenniffer.morales@davivienda.com
Asunto: DERECHO PETICIÓN FIDUCIARIA DAVIVIENDA - PROYECTO OLA RIOJA
Datos adjuntos: PODER GUILLERMO PINEDA.pdf; DERECHO DE PETICION FIDUCIARIA DAVIVIENDA - PROYECTO LA RIOJA.pdf

Señores

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5

Av El Dorado 88 B - 85 P 2

Bogotá D.C.

e-mail: ccevallo@davivienda.com, notificacionesjudiciales@davivienda.com y Jenniffer.morales@davivienda.com

Adjunto me permito enviar en archivo PDF, DERECHO DE PETICIÓN de la referencia con sus anexos, para su respectivo trámite y respuesta.

Por favor me informan tiempo estimado de respuesta.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

Abogado

Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33

Oficina 706

8803076 - 313 665 8043

[Escribe aquí]



Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados u otros pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y préstamos). Los pasivos financieros se valoran inicialmente a su valor razonable.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros al costo amortizado se suman o se deducen del valor razonable de los pasivos financieros, según proceda, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Reconocimiento y medición

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican en este grupo si se incurre en ellos con el fin de volver a comprarlos en el término cercano. Las ganancias o pérdidas por estos pasivos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y sólo si los criterios de la NIIF 9 se cumplen.

Pasivos financieros al costo amortizado

En su medición posterior, los pasivos financieros se miden a su costo amortizado, usando el método de tasa de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectivo es un mecanismo de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero pasivo y de la asignación de los gastos por intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa) a través de la vida esperada del instrumento.

Los pasivos financieros se clasifican en el pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por más de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: viernes, 23 de abril de 2021 02:02 p.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: DERECHO PETICIÓN FIDUCIARIA DAVIVIENDA - PROYECTO OLA RIOJA
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin título-00044.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

cpevallo@davivienda.com

jennifer.morales@davivienda.com

notificacionesjudiciales@davivienda.com

Asunto: DERECHO PETICIÓN FIDUCIARIA DAVIVIENDA - PROYECTO OLA RIOJA

[Escribe aquí]



Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

3.5. Inventarios-Obras de construcción en curso:

GESTORA URBANA SAS reconoce como inventarios todos costos en que se incurre para la ejecución de los proyectos de construcción y las unidades terminadas disponibles para la venta.

- Los materiales se reconocen en el momento en que estos son recibidos en la bodega.
- Contratos de mano de obra: Se causan conforme el avance de obra, aprobado por la dirección de construcciones.
- Honorarios: se causan al recibo de los entregables o del avance del contrato, de acuerdo a lo que mejor refleje la valoración.
- Costo del lote: Se reconoce como inventario los lotes que adquiera la Constructora con vocación de urbanizarlos; se registran al momento de la transferencia de dominio a través de escritura pública o cesión de derechos fiduciarios; se incluye en este valor todos los costos necesarios para la adquisición y compra del activo como: gastos notariales, impuestos, registro, comisiones y demás gastos.
- Impuestos se reconocen de acuerdo a la periodicidad y bases establecidas en las normas tributarias nacionales o locales.
- Trámites y licencias: Se reconocen como inventarios al momento del inicio de los trámites y pago respectivo.
- Pólizas: se reconocen al momento de la constitución de las pólizas respectivas.
- Gastos de nómina (ver política de beneficios a empleados)
- Otros costos: se reconocen al momento que la constructora reciba los beneficios, derechos y adquiera una obligación real.



Manizales, 23 de Abril de 2021

Señores

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.251-8

Av El Dorado 69 B - 85 P 2

Bogotá D C

e-mail: ocevalto@davivienda.com, notificacionesjudiciales@davivienda.com, y

Jenniffer.morales@davivienda.com

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.035.120 de Manizales, Abogado con tarjeta profesional No. 205.682 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial del señor **GUILHERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más atenta y comedida y haciendo uso del **DERECHO DE PETICIÓN** de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

1. Uds. como entidad especializada en la constitución de fiducias mercantiles completas en proyectos inmobiliarios de construcción, que documentos, requisitos, términos y condiciones son necesarios aportar y/o acreditar para la constitución de este tipo de fideicomisos.
2. Dado a que se requiere la constitución de un fideicomiso completo para el desarrollo de un proyecto de construcción, es condición indispensable aportar el bien inmueble sobre el cual se desarrollaría dicha construcción en favor del patrimonio autónomo por parte del solicitante.
3. En el evento de solicitarse crédito constructor ante el Banco Davivienda S.A., para tal efecto, el gravamen hipotecario debe efectuarse antes de la transferencia al patrimonio autónomo a constituirse.
4. En el evento de solicitarse un crédito constructor ante el Banco Davivienda S.A. para el desarrollo de un proyecto de construcción, mediante el cual se constituya un patrimonio autónomo, donde el bien inmueble no se encuentre en cabeza del constructor o no sea aportado al fideicomiso por parte de este, es necesario que quien ostente la calidad de propietario del bien inmueble deba solicitar, afianzar u obligarse de manera directa ante la entidad financiera.
5. En el mismo caso anterior, se requiere también que el aportante del bien inmueble, es decir, quien ostente la calidad de dueño y lo aporte al fideicomiso, no siendo este el constructor, acredite situaciones personales de solvencia, patrimoniales y financieras, así como mantenerlas durante el término del proceso desde la solicitud, aprobación y desembolso del crédito constructor. En el evento de que tales situaciones personales cambien durante todo el proceso, que pasaría con la aprobación del crédito constructor.
6. Qué condiciones especiales tendría que reunir el dueño de un bien inmueble que no tenga la calidad de constructor, para la constitución de un fideicomiso inmobiliario completo en un proyecto de construcción, en el evento en el que la calidad de constructor la tenga una sociedad dedicada profesionalmente a este tipo de actividades. Y que condiciones especiales tendría que reunir la sociedad constructora.

Ahora bien, frente a un proceso en especial de conocimiento de su entidad, solicito **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

- Si la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, NIT. 900.800.886-6 y/o **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** con cédula de extranjería número 339.738 solicito y gestiona ante Uds. el trámite para la constitución de un fideicomiso inmobiliario completo sobre un inmueble ubicado en el

[Escriba aquí]



Los siguientes costos se asignan a los proyectos:

- Costo del lote donde se construirá la edificación.
- Costos de actividades preliminares como Localización, movimiento de tierras, replanteo del lote, etc.
- Costos de materiales usados en el proceso de construcción, los costos de adquisición de los materiales comprenden el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), el transporte, la manipulación y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de los mismos. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se descuentan del valor.
- Impuestos no recuperables, como por ejemplo el impuesto predial del lote donde se construirán los inmuebles.
- Contratos de mano de obra necesaria para la construcción de los bienes inmuebles para la venta.
- Costo de las obras de urbanismo exterior y áreas comunes construidas para el desarrollo del proyecto.
- Costos de obras subterráneas, y obras de estabilización del terreno.
- Costos de aseo de las unidades inmobiliarias, necesarios para la entrega del inmueble.
- Servicios públicos necesarios para la construcción de los inmuebles.
- El valor de la administración del proyecto, como: Mano de obra, gastos indirectos como papelería, depreciaciones, transportes y otros costos necesarios.
- Honorarios pagados por diseños, estudios técnicos, elaboración de reglamentos, estudios financieros, asesorías jurídicas, de mercado, necesarias para el desarrollo del proyecto.
- Valor de los trámites y licencias necesarias para el desarrollo del proyecto.



Municipio de Villamaría en la calle 12 No. 6-39, con matrícula inmobiliaria número 100-77501, para adelantar el proyecto denominado **LA RIOJA ETAPA 1**, Agrupación familiar cerrada compuesta por etapa 1 Torre 15 pisos con un total de 58 apartamentos, 49 parqueaderos comunales, portería, salón comunal y juegos infantiles.

- En todo caso, se solicita se expida - a mi costa- copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula 100-77501 o el que haya sido objeto de la solicitud.
- En el evento de que se haya solicitado lo enunciado en el punto anterior, se sirva relacionar la información allegada por el solicitante y se me allegue -a mi costa-, copia auténtica de dicha información
- Solicito se me informe en qué fecha fue radicada la solicitud, el estado de la misma y si se encuentra todavía en trámite
- Se me informe los términos y condiciones exigidas por la fiduciaria al solicitante, para el perfeccionamiento del fideicomiso reseñado.

NOTA: Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00418 promovido por el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS: Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asista interés en esta solicitud, allego: i) Poder confiado al suscrito.

NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 23-33 Oficina 706, Edificio Guacaica de Manizales, con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros más sinceros agradecimientos.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDÓN GRAJALES
C.C. 75 035 120 de Manizales
T.P. 205 682 del C.S.J

[Escriba aquí]



- Pago de conexiones, matrículas y acometidas de servicios públicos domiciliarios.
- Costos de supervisión del proyecto.
- Gastos de pólizas de seguros del proyecto.
- La construcción de la sala de exhibición del proyecto
- Gastos de administración de las unidades inmobiliarias no terminadas.
- Los gastos financieros necesarios para la realización de la obra.
- Otros costos indirectos necesarios para la construcción del proyecto.

3.6. Propiedades, Planta y Equipo

GESTORA URBANA S.A.S. reconoce como propiedades, planta y equipo los activos que cumplan los siguientes requisitos:

Cuando sea probable que se obtengan beneficios económicos futuros derivados del mismo;

Que el costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad,

Que tenga una vida útil de por lo menos tres (3) años y que el valor de costo neto sea superior a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

De acuerdo a la política administrativa se tiene la siguiente clasificación en el momento de reconocer o no los activos fijos en la empresa así:

Propiedades, planta y equipo. Esta clasificación corresponde efectivamente a los activos fijos reconocidos como tal, según la política contable establecida en la parte de reconocimiento de esta política.

Activos fijos de control. Corresponde a elementos que no cumplen las características para ser reconocidos como parte de propiedades planta y equipo, sin embargo la administración requiere asignarles un código o placa con el fin de controlar su existencia y asignación dentro de la compañía. El reconocimiento de estos elementos se hará directamente contra el resultado del ejercicio y simplemente se crea un registro en el módulo de activos fijos a costo de un (\$1). peso. El valor a tener en cuenta para reconocimiento como activos fijos de control será de hasta dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, valor factura antes de IVA.

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 09:00 a.m.
Para: juvasque@davivienda.com
Asunto: RV: DERECHO PETICIÓN FIDUCIARIA DAVIVIENDA - PROYECTO LA RIOJA
Datos adjuntos: PODER GUILLERMO PINEDA.pdf, DERECHO DE PETICION FIDUCIARIA DAVIVIENDA - PROYECTO LA RIOJA.pdf

De: Carlos Augusto [mailto:carlosblan78@hotmail.com]
Enviado el: viernes, 23 de abril de 2021 02:02 p.m.
Para: ccevallo@davivienda.com
CC: notificacionesjudiciales@davivienda.com; Jennifer.morales@davivienda.com
Asunto: DERECHO PETICIÓN FIDUCIARIA DAVIVIENDA - PROYECTO OLA RIOJA

Señores

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.291-5

Av El Dorado 68 B - 85 P 2

Bogotá D.C.

e-mail: ccevallo@davivienda.com, notificacionesjudiciales@davivienda.com y Jennifer.morales@davivienda.com

Adjunto me permito enviar en archivo PDF, DERECHO DE PETICIÓN de la referencia con sus anexos, para su respectivo trámite y respuesta.

Por favor me informan tiempo estimado de respuesta.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

Abogado

Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33

Oficina 706

8603076 - 313 665 8043

[Escriba aquí]



Activos fijos de depreciación inmediata. Corresponde a elementos que por su valor no serán reconocidos como activos de la compañía, sin embargo por su importancia relevante en el proceso comercial o productivo se activarán dentro del módulo de activo fijo, se asignará código y placa, pero tendrán una vida útil de un (1) mes máximo (12) meses, los cuales se depreciarán dentro del mismo ejercicio contable o período gravable. La base para determinar esta calidad de activo fijo será un valor menor a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Las propiedades, planta y equipo se presentan a su costo de adquisición, neto de las depreciaciones acumuladas y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor, en caso que existan.

El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de estas partidas. El costo también incluye los costos por préstamos incurridos durante la etapa de construcción de proyectos que requieren un tiempo sustancial para su puesta en operación.

Se incluyen como inversión aquellos costos directamente relacionados con la formación o adquisición de un activo que requiere un período sustancial de tiempo para ponerlo en condiciones de utilización. Entre otros, se capitalizan como construcciones en curso costos de personal directamente relacionado con la construcción de proyectos, costos por intereses de la deuda destinada a financiar proyectos y costos de mantenimientos mayores que aumentan la vida útil de activos existentes, entre otros.

La depreciación de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso previsto por la Administración

La depreciación de los activos, se calcula por el método de línea recta.

La base depreciable de un activo, incluye su costo de adquisición menos su valor residual. La depreciación es reconocida en los resultados del período durante el tiempo estimado de su vida útil.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

Un activo fijo está deteriorado si su valor neto en libros excede a su importe recuperable, por tanto el valor en libros es rebajado hasta alcanzar su importe recuperable.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja por su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros que se deriven del uso continuo del activo.

Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 09:00 a.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: RV: DERECHO PETICIÓN FIDUCIARIA DAVVIENDA - PROYECTO LA RIOJA
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin título 00015.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

jivasque@davivienda.com

Asunto: RV: DERECHO PETICIÓN FIDUCIARIA DAVVIENDA - PROYECTO LA RIOJA

[Escriba aquí]



Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultado del periodo.

Las propiedades, planta y equipo en régimen de arrendamiento financiero se deprecian de la misma manera que los activos propios. Si se tiene certeza razonable de obtener la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil esperada, en caso contrario se depreciará en el término del arrendamiento, el que sea menor.

3.7. Activos Intangibles

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente a su costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, de existir.

La vida útil estimada y el método de amortización de los intangibles se revisan al final de cada periodo.

Un activo intangible se dará de baja en la disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros a partir de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo.

Licencias

Las licencias tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada. La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar el costo a resultados en el término de su vida útil estimada.

Software

Los costos asociados con el mantenimiento de software se reconocen como gasto cuando se incurren. La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar el costo a resultados en el término de su vida útil estimada.

Servidumbres

Las servidumbres corresponden a derechos adquiridos para el desarrollo de los proyectos productivos. Estos activos son considerados de vida útil finita y se amortizan en el tiempo de duración del proyecto asociado por el método de línea recta.

Crédito mercantil



Manizales, 23 de Abril de 2021

Señores

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5

Av El Dorado 68 B - 85 P 2

Bogotá D.C.

e-mail: ccavallo@davivienda.com, notificacionesjudiciales@davivienda.com y

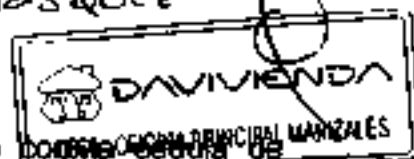
Jenniffer.morales@davivienda.com

Radicado 1-22979375158

07. Mayo - 2021

Julianna Jaisquez

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN



CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, identificado como ciudadano de la ciudadanía No. 75.035.120 de Manizales, Abogado con tarjeta profesional No. 205.682 del C.S.J. obrando en calidad de apoderado judicial del señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más atenta y comedida y haciendo uso del **DERECHO DE PETICIÓN** de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

1. Uds. como entidad especializada en la constitución de fiducias mercantiles completas en proyectos inmobiliarios de construcción, que documentos, requisitos, términos y condiciones son necesarios aportar y/o acreditar para la constitución de este tipo de fideicomisos
2. Dado a que se requiere la constitución de un fideicomiso completo para el desarrollo de un proyecto de construcción, es condición indispensable aportar el bien inmueble sobre el cual se desarrollaría dicha construcción en favor del patrimonio autónomo por parte del solicitante.
3. En el evento de solicitarse crédito constructor ante el Banco Davivienda S.A., para tal efecto, el gravamen hipotecario debe efectuarse antes de la transferencia al patrimonio autónomo a constituirse.
4. En el evento de solicitarse un crédito constructor ante el Banco Davivienda S.A. para el desarrollo de un proyecto de construcción, mediante el cual se constituya un patrimonio autónomo, donde el bien inmueble no se encuentre en cabeza del constructor o no sea aportado al fideicomiso por parte de este, es necesario que quien ostente la calidad de propietario del bien inmueble deba solicitar, afianzar u obligarse de manera directa ante la entidad financiera
5. En el mismo caso anterior, se requiere también que el aportante del bien inmueble, es decir, quien ostente la calidad de dueño y lo aporte al fideicomiso, no siendo este el constructor, acredite situaciones personales de solvencia, patrimoniales y financieras, así como mantenerlas durante el término del proceso desde la solicitud, aprobación y desembolso del crédito constructor. En el evento de que tales situaciones personales cambien durante todo el proceso, que pasaría con la aprobación del crédito constructor.
6. Qué condiciones especiales tendría que reunir el dueño de un bien inmueble que no tenga la calidad de constructor, para la constitución de un fideicomiso inmobiliario completo en un proyecto de construcción, en el evento en el que la calidad de constructor la tenga una sociedad dedicada profesionalmente a este tipo de actividades. Y que condiciones especiales tendría que reunir la sociedad constructora.

[Escriba aquí]



El crédito mercantil es el exceso de la suma de la contraprestación transferida y el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos a valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, el crédito mercantil se registra al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. La prueba de deterioro de valor, se asigna a cada unidad generadora de efectivo de la Empresa.

3.8. Propiedades de Inversión

Esta política aplica para aquellos activos inmuebles: terrenos o edificios, que GESTORA URBANA SAS posee (la titularidad legal o los hayan recibido en arrendamiento financiero) y de los cuales se espera percibir rentas por concepto de arrendamiento operativo y beneficios económicos por el aumento de su valorización o ambas; en lugar de: i) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o ii) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Existen acuerdos de arrendamientos de forma explícita (contrato de arrendamiento) o de forma implícita (a través de un acuerdo de servicios). La determinación de si un acuerdo constituye o contiene un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración.

GESTORA URBANA en calidad de arrendatario clasifica los arrendamientos como financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran a GESTORA URBANA sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a la propiedad del bien. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos en régimen de arrendamiento financiero se registran inicialmente como activos, a su valor razonable al inicio del contrato de arrendamiento o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos. La obligación presente del pago de los cánones de arrendamiento y la opción de compra son reconocidos en el estado de situación financiera como una obligación por arrendamiento financiero.

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil. Sin embargo, si no existiese certeza razonable de que GESTORA URBANA SAS obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos de arrendamiento se reparten entre los gastos financieros y la reducción de la obligación. Los gastos financieros se reconocen inmediatamente en resultados, a menos que sean directamente atribuibles a los activos aptos, en cuyo caso se capitalizan, de acuerdo con la política general de costos de préstamos.

Los pagos de arrendamiento operativo se registran como gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón temporal de consumo de los beneficios económicos del activo arrendado.



Ahora bien, frente a un proceso en especial de conocimiento de su entidad, solicito **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR:**

- Si la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., Nit 900 800 886-6 y/o FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA con cedula de extranjería numero 339 738 solicito y gestiona ante Uds, el trámite para la constitución de un fideicomiso inmobiliario completo sobre un inmueble ubicado en el Municipio de Villamaría en la calle 12 No. 6-39, con matrícula inmobiliaria numero 100-77501, para adelantar el proyecto denominado **LA RIOJA ETAPA 1**, Agrupación familiar cerrada compuesta por etapa 1 Torre 15 pisos con un total de 58 apartamentos, 49 parqueaderos comunales, portería, salón comunal y juegos infantiles.
- En todo caso, se solicita se expida - a mi costa- copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula 100-77501 o el que haya sido objeto de la solicitud.
- En el evento de que se haya solicitado lo enunciado en el punto anterior, se sirva relacionar la información allegada por el solicitante y se me allegue -a mi costa-, copia autentica de dicha información
- Solicito se me informe en qué fecha fue radicada la solicitud, el estado de la misma y si se encuentra todavía en trámite.
- Se me informe los términos y condiciones exigidas por la fiduciaria al solicitante, para el perfeccionamiento del fideicomiso reseñado.

NOTA: Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00418 promovido por el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS: Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asiste interés en esta solicitud, allego: 1) Poder conferido al suscrito.

NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 23-33 Oficina 706, Edificio Guacaica de Manizales, con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros más sinceros agradecimientos.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Manizales
T.P. 205.682 del C.S.J.

(Escriba aquí)



Medición Inicial

Las propiedades de inversión se midiran inicialmente al costo, el cual comprende:

-El valor de compra de contado (valor acordado entre el vendedor y GESTORA URBANA SAS) neto de cualquier descuento o rebaja.

-Impuestos de registro, notariales, de escritura, comisión del intermediario y demás gastos legales.

-Impuesto por valorización.

El costo de una propiedad de inversión construida será los costos que se hayan capitalizado durante la edificación y que al momento de terminación de la misma tenga el bien reconocido como construcción en curso

Medición posterior

GESTORA URBANA SAS medirá las propiedades de inversión posteriormente a su reconocimiento inicial, bajo el modelo del valor razonable.

3.9 Deterioro de activos no financieros

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, GESTORA URBANA evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro del valor para un activo, la Empresa estima el importe recuperable de ese activo o de la unidad generadora de efectivo. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros

Las pérdidas por deterioro correspondan al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan en los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro

La unidad generadora de efectivo es la venta de unidades inmobiliarias.

Deterioro de valor del crédito mercantil:

Las pruebas por deterioro de valor se efectúan anualmente, en el mismo periodo cada año. Cuando se presenta deterioro de valor, este es asignado inicialmente al crédito



Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales

REFERENCIA: PODER
PROCESO: VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
DEMANDADO: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
RADICADO: 2020-00418

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.336.304 de Pensilvania, obrando en nombre propio, con correo electrónico guillermopinadez@hotmail.com, comedidamente me permito manifestar que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al doctor **CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.035.120 expedida en Neira, con Tarjeta Profesional número 205.682 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico carlosgblan78@hotmail.com, para que represente mis intereses dentro del proceso de la referencia, instaurado en mi contra por **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**; para que se pronuncie frente a la demanda, conteste la misma y formule excepciones y en general para que represente mis intereses y asuma mi defensa hasta que el proceso termine por cualquier circunstancia y ante cualquier instancia.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, proponer excepciones, interponer recursos, proponer nulidades, efectuar objeciones, tachar de falso documentos, tachar testimonios, solicitar sentencia anticipada y todas aquellas que tienden al buen cumplimiento de su gestión y todas las demás facultades contenidas en el artículo 77 del CGP, sin que en ningún momento pueda decirse que carece de facultades para el cabal cumplimiento de este mandato.

Queda facultado además, para solicitar derechos de petición ante entidades privadas o públicas, solicitar el decreto de pruebas anticipadas, y en fin para que obre en mi representación para el cumplimiento del mandato aquí conferido.

Sírvase Señor Juez, reconocerle personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Del Señor Juez,

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
C.C. 1.336.304 expedida en Pensilvania

Acepto,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Neira
T.P. 205.682 C.S. de la J.

[Escriba aquí]



mercantil y posteriormente a los activos que componen la unidad generadora de efectivo.

La Empresa basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones para la unidad generadora de efectivo a la cual se le asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de cinco años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o una unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de manera que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado si ninguna pérdida por deterioro hubiese sido reconocida para el activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

3.10 Costos por préstamos

Los costos de los préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, entendiéndose como activos que necesariamente toman un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso o venta, son adicionados al costo de esos activos, hasta que tales activos estén sustancialmente listos para su uso o venta. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la entidad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamo respectivos.

Los ingresos por la inversión temporal de créditos específicos pendientes de su utilización en activos aptos, es deducida de los costos de préstamos elegibles para capitalización.

3.11 Impuesto a la renta corriente e impuesto diferido

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto diferido, se reconoce en el resultado del período, excepto cuando se genera de pérdidas que se reconocen en otro resultado integral. En estos casos, el impuesto también se reconoce en otro resultado integral.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias

NOTARÍA PRIMERA DE MANIZALES

3673

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Manizales, 2021-04-23 10:47:53

El suscrito notario Primero del Círculo de manizales, certifica que el compareciente:

PINEDA ZULUAGA GUILLERMO C.C. 1336304



7wqah



a quien personalmente identifiqué, y manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma en el puesta es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. PODER

x

FIRMA

B

NOTARIA PRIMERA (E) DEL CÍRCULO DE MANIZALES
CARMEN TRUJILLO MOLINA



{Escriba aquí}



Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

3.14 Reservas

Se registran como reservas las apropiaciones autorizadas por la Asamblea General de Accionistas, con cargo a los resultados del año para el cumplimiento de disposiciones legales o para cubrir los planes de expansión o necesidades de financiamiento.

Las disposiciones legales que contemplan la constitución de reservas aplicables a la Empresa son las siguientes:

- Artículo 130 del Estatuto Tributario (derogado por la Ley 1819 de 2016) contemplaba una apropiación de reserva de las utilidades netas equivalente al 70% del mayor valor de la depreciación fiscal sobre la depreciación contable. Esta reserva podrá liberarse en el momento en que la depreciaciones solicitada fiscalmente sea inferior a la registrada en el estado de resultados, o se vendan los activos que generaron el mayor valor deducido.

- El Código de Comercio obliga a la Empresa a apropiar el 10% de sus utilidades netas anuales determinadas bajo las normas contables locales como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Empresa, pero puede utilizarse para absorber o reducir pérdidas netas anuales. Son de libre disponibilidad para los accionistas los saldos de la reserva en exceso del 50% del capital suscrito.

3.15. Reconocimiento de Ingresos

Ingresos por Actividades Ordinarias

Los ingresos ordinarios se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir en la venta de bienes, y la prestación de servicios, en el curso normal de las operaciones.

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a GESTORA URBANA y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el cual el pago sea realizado. Se reconocen los ingresos cuando la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta y/o la prestación del servicio.

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 03 de mayo de 2021 02:41 p.m.
Para: dmarulanda@davivienda.com
CC: notificacionesjudiciales@davivienda.com
Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA CEIBA
Datos adjuntos: PODER GUTILLERMO PINEDA.pdf; DERECHO DE PETICION DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA CEIBA.pdf

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7
Cra 23 No. 26-20
Manizales
e-mail: dmarulanda@davivienda.com
notificacionesjudiciales@davivienda.com

Me permito enviar en archivo PDF, DERECHO DE PETICIÓN de la referencia con sus anexos, para su respectivo trámite y respuesta.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDÓN GRAJALES
Abogado
Edificio Guacaíca, calle 22 No. 23-33
Oficina 706
8803076 - 313 665 8043

(Escriba aquí)



son objeto de interpretación. La Empresa, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases contables y tributarias de activos y pasivos al cierre del periodo sobre el que se informa. Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, con base en las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo proceso de aprobación se encuentre próximo a completarse para tal fecha.

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria.

3.12. Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo

Los beneficios a corto plazo incluyen cesantías (régimen ley 50), primas, vacaciones, intereses a las cesantías y todos aquellos conceptos que remuneran el servicio que prestan los empleados a la Empresa y que se esperan liquidar totalmente antes de los doce meses siguientes al cierre anual sobre el que se informa. Estos beneficios son reconocidos en la medida en que los empleados prestan sus servicios a la Empresa y se miden por el valor establecido en las normas laborales y/o en los acuerdos individuales y colectivos establecidos entre el empleado y la Empresa. La Empresa reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades, sobre la base de una fórmula que toma en cuenta el cumplimiento de unas metas establecidas. Se reconoce una provisión con cargo a los resultados del ejercicio en que se causa el beneficio.

3.13 Capital social

El capital incluye el capital accionario emitido, las primas de emisión y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la Empresa.

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.

Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: lunes, 03 de mayo de 2021 02:42 p.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA CEIBA
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin titulo 00067.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

dmanulanda@davivienda.com

notificacionesjudiciales@davivienda.com

Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA CEIBA

[Escriba aquí]



Los precios de cada unidad inmobiliaria son pactados con los clientes de forma anticipada.

Los ingresos originados por la venta de las unidades inmobiliarias son reconocidos en el mes en que se protocoliza la escritura pública en la notaría (fecha en la cual se realiza la factura de venta). Por lo anterior, al final de cada mes se registran como ingresos todas las ventas facturadas.

Ingresos Financieros

Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

Los ingresos financieros incluyen principalmente los intereses sobre saldos de deudores, comisiones, intereses de depósitos bancarios y las utilidades en la valoración de inversiones; excepto las clasificadas como disponibles para la venta.

Los intereses se reconocen como ingreso en el momento que surge el derecho legal a su cobro. En el caso de clientes que han sido objeto de reconocimiento de deterioro, la causación de intereses se suspende y sólo habrá reconocimiento del ingreso por intereses cuando se reciba efectivamente su pago.

Los intereses sobre depósitos financieros se reconocen como ingresos cuando se recibe la confirmación de la entidad financiera de su abono en cuenta.

3.16 Reconocimiento de costos y gastos

La Empresa reconoce sus costos y gastos en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable correspondiente (causación), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la construcción de las unidades inmobiliarias. También se incluyen aquellos costos que aunque no estén directamente relacionados con la construcción de cada unidad inmobiliaria son un elemento esencial en ellos.

Dentro de los primeros se incluyen las compras de materiales, costos de personal, costos de ingenieros, depreciaciones, amortizaciones, entre otros. Dentro de los segundos se incluyen los transportes de materiales, el mantenimiento de los equipos, alquiler de equipos, impuestos, servicios públicos, entre otros. Todos ellos incurridos por los procesos responsables en la construcción de las unidades inmobiliarias.

Se incluyen dentro de gastos las demás erogaciones que no clasifiquen para ser registradas como costo.



Manizales, 03 de Mayo de 2021

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7
Cra 23 No. 26-20
Manizales

e-mail: dnerulanda@davivienda.com
nofiliacionesjudiciales@davivienda.com

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.035.120 de Manizales, Abogado con tarjeta profesional No. 205862 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial del señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más atenta y comedida y haciendo uso del **DERECHO DE PETICIÓN** de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR**:

1. Si respecto del proyecto constructivo denominado **LA CEIBA**, levantado por la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, NIT. 800.800.886-5, sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Chinchiná en la carrera 4 No. 22-31, con matrícula inmobiliaria número 100-223606, ante el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** se tramitó, aprobó y desembolsó un crédito constructor para su desarrollo.
2. En caso afirmativo, si el crédito constructor fue y está actualmente garantizado con hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** NIT. 8000182815 COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO **FIDEICOMISO LA CEIBA** NIT. 830063700, mediante escritura pública No. 3490 de 05 de junio de 2018 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 100-223606
3. De igual manera y en caso afirmativo, sirvanse informar, fecha de radicación de solicitud y documentos, fecha de aprobación, valor aprobado, valor desembolsado, número de crédito u obligación con el que se identifica ante el banco dicho crédito, valor o saldo de deuda actual, nombre del deudor principal y deudores solidarios y/o avalistas sean personas jurídicas y/o naturales
4. En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** debían ser los mismos accionistas de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.** por su condición misma de accionistas, o como terceros sin vínculo contractual con la referida sociedad
5. Si mi representado **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, funge como avalista y/o deudor solidario del referido crédito constructor, y en caso positivo, si lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de **GESTORA URBANA S.A.S.**
6. Solicito se expida a mi costa copia auténtica de la solicitud inicial y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dicho trámite, entre ellas las carta de aceptación de condiciones del crédito a suscribir por el solicitante y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc.
7. Si para el otorgamiento del crédito constructor reseñado, se le exigió a **GESTORA URBANA S.A.S.**, constituir un fideicomiso inmobiliario con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** y en caso afirmativo, cuál era el objeto de tal exigencia

[Escriba aquí]



3.17 Estimaciones, Juicios y Criterios de la administración

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Gerencia deba realizar juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan los montos de ingresos y gastos, activos y pasivos, y revelaciones relacionadas, así como también, la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes significativos a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Impuesto a la renta (corriente y diferido)

La Empresa aplica su criterio profesional para determinar la provisión para el impuesto a la renta. Existen algunas transacciones y cálculos para los que la determinación tributaria final es incierta durante el curso normal de los negocios. Cuando el resultado tributario final de estas situaciones es diferente de los montos que fueron inicialmente registrados, las diferencias se imputan al impuesto a la renta corriente y diferido activo y pasivo, en el período en el que se determina este hecho.

Reconocimiento de costos

Los costos y gastos se registran con base en causación.

Deterioro del valor de activos no financieros

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, que es el mayor importe entre el valor razonable menos los costos de venta, y el valor en uso. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basa en información disponible sobre transacciones de ventas para bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o sobre precios de mercado observables netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien.

El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen de las proyecciones estimadas para los próximos cinco años.

El cálculo del importe recuperable es sensible a cualquier cambio en la tasa utilizada para el descuento de los flujos de efectivo, así como también, a los ingresos de fondos futuros esperados, y a la tasa de crecimiento a largo plazo.



NOTA Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00416 promovido por el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS. Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asiste interés en esta solicitud, allego: a) Poder conferido al suscrito.

NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 23-33 Oficina 706, Edificio Guacaca de Manizales, con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros más sinceros agradecimientos.

Cordialmente.

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Manizales
T.P. 205.682 del C.S.J.

[Escriba aquí]



Propiedades, planta y equipos

El tratamiento contable de la inversión en propiedad, planta y equipo considera la realización de estimaciones para determinar el periodo de vida útil utilizada para el cálculo de su depreciación.

La empresa determinará la vida útil del activo en consideración a las características técnicas, condiciones de uso, obsolescencia técnica. Las vidas útiles de los activos serán revisadas si hay indicadores que determinen que hay un cambio en las condiciones del activo; no se estimarán vida útil residual, excepto para los edificios.

NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

5.1 Factores de riesgo financiero

La Empresa gestiona los riesgos inherentes al financiamiento de las actividades propias de su objeto social, así como aquellos derivados de la colocación de los excedentes de liquidez y operaciones de tesorería. La Empresa no realiza inversiones patrimoniales significativas, operaciones con derivados o posición en divisas con propósitos especulativos.

Dentro de los riesgos evaluados se encuentran: el riesgo de mercado, de liquidez y de crédito.

Riesgo de mercado

El riesgo asociado a los instrumentos financieros y la posición en bancos producto de los excedentes de tesorería, es gestionado mediante la evaluación de las condiciones macroeconómicas y el impacto de su variación en los estados financieros.

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado para GESTORA URBANA comprende dos tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés y riesgo de los cambios en leyes tributarias. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, las colocaciones a corto plazo y los activos financieros disponibles para la venta.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de GESTORA URBANA al riesgo de tasa de

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 09:01 a.m.
Para: juvasque@davivienda.com
Asunto: RV: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CRÉDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA CEIBA
Datos adjuntos: PODER GUILLERMO PINEDA.pdf; DERECHO DE PETICION DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA CEIBA.pdf

De: Carlos Augusto [mailto:carlosblan78@hotmail.com]
Enviado el: lunes, 03 de mayo de 2021 02:41 p.m.
Para: dmarulanda@davivienda.com
CC: notificacionesjudiciales@davivienda.com
Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA CEIBA

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7
Cra 23 No. 26-20
Manizales
e-mail: dmarulanda@davivienda.com
notificacionesjudiciales@davivienda.com

Me permito enviar en archivo PDF, DERECHO DE PETICIÓN de la referencia con sus anexos, para su respectivo trámite y respuesta.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
Abogado
Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33
Oficina 706
8803076 - 313 665 8043

[Escriba aquí]



Interés se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo con tasas de interés variable.

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

NOTA 5. Efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido y Activos Financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo:

está representado por recursos de liquidez inmediata que comprenden el disponible en caja y depósitos en bancos

DETALLE	2018	2017
Caja		
Caja Menor	1.500,000	1.200,000

Corresponde al fondo asignado para caja menor, para gastos menores de la oficina

Cuentas corrientes bancarias incluye:

DETALLE	2018	2017
Banco Davivienda Cta.0860-69997939	111,197,853	4,499,632
BBVA Cta.0537023517	213,857,695	60,133,261
BBVA Cta.05394010024580	6,491,646	266,340,105
Bancolombia cta.05966973589	4,590,908	62,016,424
Banco Davivienda Cta.060208700009827	3,550,000	0
Total cuentas corrientes	339,688,102	392,989,422

Efectivo y equivalente de efectivo restringido:

corresponde al Patrimonio autónomo con Fiduciaria Davivienda, pertenece al Fideicomiso la Ceiba, estos dineros son destinados para la ejecución de este proyecto; el cual se inició en el año 2018.

DETALLE	2018	2017

Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: viernes, 07 de mayo de 2021 09:01 a.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: RV: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA CEIBA
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin título 00008.pt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

jivasque@davivienda.com

Asunto: RV: DERECHO PETICIÓN BANCO DAVIVIENDA - CREDITO CONSTRUCTOR PROYECTO LA CEIBA

[Escriba aquí]



Efectivo Restringido		
Cuenta corriente Patrimonio autónomo	31.033.867	0
Fiducuenta Patrimonio autónomo	24.473.400	0
Total Efectivo Restringido	55.507.267	0

Activos financieros:

Se tiene un fideicomiso de inversión en moneda nacional así:

DETALLE	2,018	2,017
Fiducuenta Bancolombia cta.0059000304700	1.636.802	402.490

NOTA 6. Cuentas por cobrar y Activos Fiscales:

A continuación se detalla la descripción de este rubro:

Cuentas por cobrar:

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Anticipos y avances			
A Proveedores	128.609.234	6.222.563	122.386.671
A Contratistas	244.661.287	40.265.054	204.396.233
Cuentas por cobrar a empleados			
Responsabilidades	5.350.000	248.635.293	-243.285.293
otras cuentas por cobrar a empleados	403.126	110.477	292.649
Deudores Varios			
Cuentas por cobrar a terceros	0	4.547.540	-4.547.540
otros deudores varios	18.257.498	23.951.461	-5.693.963
Total cuentas por cobrar	397.281.145	323.732.387	73.548.758

Activos Fiscales

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Activos por impuestos corrientes			
Anticipo de impuesto a las ganancias	29.256.375	11.132.000	18.124.375
Retención en la fuente	30.274.027	445.217	29.828.810
Iva por reclamar	399.823.379	139.988.910	259.834.469
Otros impuestos a favor	70.420.289	29.138.721	41.281.567



Manizales, 03 de Mayo de 2021

Señores

BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7

Cra 23 No. 26-20

Manizales

e-mail: dmarulanda@davivienda.com

notificacionesjudiciales@davivienda.com

Radicado 1-22979374516
02.05.2021
Jubana Varquez



REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.035.120 de Manizales, Abogado con tarjeta profesional No. 205.682 del C.S.J obrando en calidad de apoderado judicial del señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más alenta y comedida y haciendo uso del **DERECHO DE PETICIÓN** de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR**:

1. Si respecto del proyecto constructivo denominado **LA CEIBA**, levantado por la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, Nit. 900.800.886-8, sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Chinchiná en la carrera 4 No. 22-31, con matrícula inmobiliaria número 100-223606, ante el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** se tramito, aprobó y desembolsó un crédito constructor para su desarrollo.
2. En caso afirmativo, si el crédito constructor fue y esta actualmente garantizado con hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 8000182815** COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA NIT. 830053700, mediante escritura pública No. 3490 de 05 de junio de 2018 otorgada en la Notaria Segunda de Manizales, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 100-223606
3. De igual manera y en caso afirmativo, sirvanse informar: fecha de radicación de solicitud y documentos, fecha de aprobación, valor aprobado, valor desembolsado, número de crédito u obligación con el que se identifica ante el banco dicho crédito, valor o saldo de deuda actual; nombre del deudor principal y deudores solidarios y/o avalistas sean personas jurídicas y/o naturales.
4. En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** debían ser los mismos accionistas de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.** por su condición misma de accionistas, o como terceros sin vínculo contractual con la referida sociedad
5. Si mi representado **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, funge como avalista y/o deudor solidario del referido crédito constructor, y en caso positivo, si lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de **GESTORA URBANA S.A.S.**
6. Solicito se expida a mi costa copia autentica de la solicitud inicial y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dicho trámite, entre ellas las carta de aceptación de

[Escriba aquí]



Total Activos Fiscales	529,774,070	180,704,848	349,069,221

NOTA 7. Inventarios- Obras de construcción en curso:

El valor de los inventarios de los proyectos en ejecución son:

DETALLE	CENTRO COSTOS	2018	2017	Diferencia
Centros de costos				
Administración	00100	79,001,840	7,945,013	71,056,827
Alta Vista I	00300	515,755,735	9,903,441,021	9,387,685,286
La Ceiba	00400	4,358,952,892	727,585,030	3,631,367,862
San Ambrosio	00500	2,670,331,154	320,251,778	2,350,079,376
La Rioja	00600	875,843,077	829,830,091	46,012,986
Santa Rosa	00700	3,761,700	0	3,761,700
Alta Vista II	00800	5,814,764,609	526,033,780	5,288,730,829
total inventarios		14,318,411,007	12,315,086,713	2,003,324,294

NOTA 8. Propiedades planta y equipo

Se muestran los activos de propiedad planta y equipo que tiene la empresa para su producción o para su administración.

El movimiento de la cuenta de propiedad planta y equipo durante el año 2018 es el siguiente:

DESCRIPCION	DIC-31/2017	MOVIMIENTOS 2018			DIC-31/2018
RUBRO	SALDO INICIAL	ADICIONES	RETIROS	DEPRECIACION	SALDO FINAL
MAQUINARIA Y EQUIPO	18,205,399	72,719,545	0	-1,611,578	79,112,066
EQUIPO DE OFICINA	16,875,383	88,457,939	0	-7,348,880	95,984,442
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	30,656,812	31,596,300	0	-12,472,302	49,780,810
TOTALES	65,737,594	190,772,784	0	-31,632,758	224,877,320

El rubro de propiedad planta y equipo se descompone así:

DETALLE	2018	2017	Diferencia
Maquinaria y Equipo	93,493,657	20,775,112	72,718,545
Equipo de computo	70,218,397	38,622,097	31,596,300
Muebles y Enseres	107,994,568	21,536,849	86,457,939
Total Propiedad Planta y Equipo	271,706,642	80,933,858	190,772,784
Menos depreciaciones	-46,829,322	-15,196,564	-31,632,758



condiciones del crédito a suscribir por el solicitante y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc.

7. Si para el otorgamiento del crédito constructor reseñado, se le exigió a GESTORA URBANA S.A.S., constituir un fideicomiso inmobiliario con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y en caso afirmativo, cuál era el objeto de tal exigencia.

NOTA. Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00418 promovido por el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS: Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asiste interés en esta solicitud, allego: i) Poder conferido al suscrito.

NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 23-33 Oficina 706, Edificio Guacaica de Manizales, con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros más sinceros agradecimientos.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Manizales
T.P. 205.682 del C.S.J.

(Escriba aquí)



Total Propiedad Planta y Equipo Neto	224,877,320	65,737,294	189,140,026

NOTA 9. Activos por impuestos Diferidos:

Corresponde a la diferencia entre lo fiscal y NIIF del año anterior.

concepto	2,018	2,017	Diferencia
Activos por impuestos diferidos	0	74,370,331	-74,370,331
Pasivos por impuestos diferidos	0	96,554,749	-96,554,749

NOTA 10. Obligaciones Financieras y Bancarias:

Este rubro está compuesto por obligaciones bancarias y otras obligaciones financieras:

Sobregiro Bancario:

Corresponde al valor del descubrimiento del Fideicomiso la Ceiba, este fideicomiso inicia en el año 2018 para el proyecto la Ceiba.

concepto	2,018	2,017	Diferencia
Sobregiros Bancarios	257,656,235	0	257,656,235

Obligaciones Financieras bancarias No corrientes:

Durante el año 2018 se efectuaron los siguientes préstamos:

FECHA PRESTAMO	BANCO	CUPO APROBADO	VR.DESEMBOLSO EN 2018	TASA EFECTIVA ANUAL	AMORTIZACION	PLAZO
DIC-13/2018	BBVA	380,000,000	380,000,000	10.50%	TRIMESTRAL	12 MESES
JUL-2018	FIDUCIARIA DAVIVIENDA	7,489,000,000	2,609,349,460	7.05%	AL FINAL DEL PROYECTO	25 MESES
total obligaciones bancarias-Pagares no corrientes			2,989,349,460			

El detalle de las obligaciones financieras bancarias no corrientes es el siguiente.



Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales

REFERENCIA: PODER
PROCESO: VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
DEMANDADO: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
RADICADO: 2020-00418

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.336.304 de Pensilvania, obrando en nombre propio, con correo electrónico guillermopinedaz@hotmail.com, comedidamente me permito manifestar que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al doctor **CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.035.120 expedida en Neira, con Tarjeta Profesional número 205.682 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico carlosblan78@hotmail.com, para que represente mis intereses dentro del proceso de la referencia, instaurado en mi contra por **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**; para que se pronuncie frente a la demanda, conteste la misma y formule excepciones y en general para que represente mis intereses y asuma mi defensa hasta que el proceso termine por cualquier circunstancia y ante cualquier instancia.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, proponer excepciones, interponer recursos, proponer nulidades, efectuar objeciones, tachar de falso documentos, tachar testimonios, solicitar sentencia anticipada y todas aquellas que tienden al buen cumplimiento de su gestión y todas las demás facultades contenidas en el artículo 77 del CGP, sin que en ningún momento pueda decirse que carece de facultades para el cabal cumplimiento de este mandato.

Queda facultado además, para solicitar derechos de petición ante entidades privadas o públicas, solicitar el decreto de pruebas anticipadas, y en fin para que obre en mi representación para el cumplimiento del mandato aquí conferido.

Sírvase Señor Juez, reconocerle personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Del Señor Juez,

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
C.C. 1 336.304 expedida en Pensilvania

Acepto,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Neira
T.P. 205.682 C.S. de la J.

[Escriba aquí]



DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Bancarias Pagares			
Banco BBVA	380,000,000	643,500,000	-263,500,000
Fiduciaria Davivienda Crédito constructor	2,609,349,460	0	2,609,349,460
Bancolombia	0	370,000,000	-370,000,000
total, Obligaciones Bancarias-Pagares	2,989,349,460	1,013,500,000	1,975,849,460
Créditos Rotativos y Tarjetas de Crédito			
Banco BBVA	0	127,681,820	-127,681,820
tarjeta de crédito Bancolombia	16,647,409	0	16,647,409
tarjeta de crédito BBVA 5948	2,629,374	6,367,889	-3,838,515
total, créditos Rotativos y tarjetas de crédito	19,176,783	134,048,709	-114,872,926
total, obligaciones financieras bancarias	3,008,526,243	1,147,548,709	1,860,976,534

Obligaciones financieras Giro Empresarial:

estas obligaciones se miden al costo amortizado a una tasa de mercado efectiva anual del 12% y periodos de flujo de caja a 5 años.

concepto	2,018	2,017	Diferencia
OTRAS ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO			
GIRO EMPRESARIAL Y CIA.	6,213,287,856	4,584,183,156	1,629,104,700

NOTA 11. Obligaciones Financieras con Socios:

Este rubro se descompone de la siguiente manera:

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Guillermo Pineda Zuluaga	236,707,404	430,235,591	-193,531,187
Francisco Javier Espinosa Cabrera	202,483,582	632,960,105	-430,476,513
Total Obligaciones Financieras-Socios	439,190,986	1,063,195,696	-624,007,700

Al igual que las obligaciones con particulares, estas obligaciones se miden al costo amortizado a una tasa de mercado efectiva anual del 12% y periodos de flujo de caja a 5 años.

NOTA 12. Proveedores:

NOTARÍA PRIMERA DE MANIZALES

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Manizales, 2021-04-23 10:47:53

El suscrito notario Primero del Circuito de manizales, certifica que el compareciente:

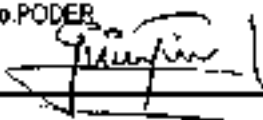
PINEDA ZULUAGA GUILLERMO C.C. 1336304



7wqsh

a quien personalmente identifiqué, y manifesté: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma en él puesta es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. PODER

x


FIRMA

 
NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE MANIZALES
CARMEN TRUJILLO MOLINA



[Escriba aquí]



Los Proveedores a quienes se les compran las materias primas son nacionales, en esta cuenta podemos encontrar aquellos proveedores con los que adquirimos obligaciones por compra de bienes o de servicio que tiene que ver directamente con el objeto social de la compañía; Los proveedores más representativos de este rubro son:

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Rodrigo Jaramillo Henao		5,366,400	-5,366,400
José Ituriel Ceballos Muñoz		10,744,575	-10,744,575
Carlos Enrique Restrepo		9,461,031	-9,461,031
Jorge William Balancourt Velásquez		9,165,000	-9,165,000
Francy Yulieth Sepúlveda		8,270,211	-8,270,211
Ferreinox Ltda.		10,292,745	-10,292,745
Internacional de eléctricos		24,942,666	-24,942,666
Quasar Ingenieros consultores		4,320,000	-4,320,000
Vidrieria nacional		4,476,244	-4,476,244
Alfagres		23,455,375	-23,455,375
Cementos Argos	97,503,437	5,784,490	91,718,947
Armetales	163,773,282	8,308,796	155,464,486
Sumilec SAS	38,401,538	10,006,410	28,395,128
Pg. sistemas SA		10,410,317	-10,410,317
Riobo y Cia. Ltda.	11,596,145	7,441,489	4,154,656
TLG Construcciones SAS	12,814,537	5,185,413	7,629,124
Industrial H&H SAS		16,905,406	-16,905,406
Roberto Londoño Gómez SAS	12,967,855	14,543,747	-1,575,892
Inversiones Marco Gómez SAS		114,282,858	-114,282,858
Jonny Alejandro Gómez	4,724,671		4,724,671
RG Distribuciones SA	13,613,816		13,613,816
Efigas Gas Natural	63,349,421		63,349,421
Sodimac Colombia SA	12,109,762		12,109,762
Hierros de. Café SAS	84,585,147		84,585,147
Almacén Paris SA	15,076,456		15,076,456
Steckerl Aceros	102,562,852		102,562,852
Transportes JPG SAS	6,558,400		6,558,400
Menores a \$4.320.000	11,588,379	23,553,141	-11,964,762
Total proveedores	661,226,698	326,916,314	324,309,384

NOTA 13. Cuentas por pagar:

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 03 de mayo de 2021 02:46 p.m.
Para: notificacjudicial@bancolombia.com.co
Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCOLOMBIA S.A. - CREDITOS OTORGADOS A GESTORA URBANA S.A.S.
Datos adjuntos: PODER GUILLERMO PINEDA.pdf; DERECHO DE PETICION BANCOLOMBIA - CREDITOS VARIOS GESTORA URBANA SAS.pdf

Señores
BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8
Cra 22 No. 20-55
Manizales
Correo electrónico: notificacjudicial@bancolombia.com.co

Adjunto me permito enviar en archivo PDF, DERECHO DE PETICIÓN de la referencia con sus anexos, para su respectivo trámite y respuesta.

Por favor me informan tiempo estimado de respuesta.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
Abogado
Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33
Oficina 706
8803076 - 313 665 8043

[Escriba aquí]



El saldo de cuentas por pagar registrado a 31 de diciembre del 2018 y 2017, está representado por obligaciones contraídas por la entidad, originadas en la adquisición de bienes y servicios, honorarios, arrendamientos, gastos financieros, servicios públicos, vigilancia, a continuación se detalla cada una de las obligaciones según los conceptos que registra la compañía:

DETALLE	TERCERO	2018	2017	Diferencia
GASTOS FINANCIEROS	Fiduciana Davivienda	5.578.068	0	5.578.068
	Banco BBVA	1.927.930	0	1.927.930
	Giro Empresarial	183.591.279	680.648.185	487.057.806
	Total Gastos Financieros	201.897.277	680.648.185	478.651.908
HONORARIOS	German Andrés Gómez Cardona	0	5.566.000	-5.566.000
	Ingeniería y Redes SAS	0	2.730.000	-2.730.000
	Santa Construcciones SAS	2.135.075	2.376.000	-240.925
	Elnca Ltda	4.426.375	0	4.426.375
	Varios Menores	5.965.068	2.497.700	3.467.368
	Total Honorarios	12.546.518	13.169.700	-623.184
ARRENDAMIENTOS	Francisco Javier Espinosa	0	7.142.562	-7.142.562
	Grúas Cerezo Colombia SAS	10.670.915	21.855.750	-11.184.835
	Formalco	65.866.868	13.556.471	55.310.397
	Varios Menores	1.162.845	0	1.162.845
	Total Arrendamientos	80.700.628	42.554.783	38.145.845
TRANSPORTES, FLETES Y ACARREOS	TLG Construcciones	8.767.539	0	8.767.539
	Otros	52.004	0	52.004
	Total Transportes, fletes y acarreos	8.819.543	0	8.819.543
SERVICIOS PÚBLICOS	Aguas de Manizales	1.628.465	612.625	1.015.840
	Colombiana de Telecomunicaciones	1.716.289	1.961.694	-354.595
	CHEC	5.129.648	328.950	4.802.699
	UNE EPM Telecomunicaciones	350.057	510.689	-160.602
	Efigas Gas Natural del Centro	10.575	0	10.575
	Empresas de Obras Sanitarias de Caldas	649.475	0	649.475
	Total Servicios Públicos	9.484.520	2.811.938	6.672.582
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	Aportes a Entidades de Salud	2.676.600	2.311.590	365.010
	Aportes a administradoras de Riesgos	1.742.500	1.506.978	233.522
	Aportes Cajas de Compensación, ICBF, SENA	2.325.600	5.837.403	-3.510.803
	Fondos de Cesantías y/o Pensiones	7.541.934	4.785.300	2.756.634
	Libranzas	379.999	346.376	33.623
	Total Retenciones y aportes de nómina	14.667.633	14.789.647	-122.014
OTROS ACREEDORES	Jaime Orlando Quintero Clifuentes	0	2.237.200	-2.237.200
	Seguridad Nápoles SAS	13.352.321	8.543.200	4.809.121
	Editorial Renacimiento	0	6.812.100	-6.812.100

Carlos Augusto

De: postmaster@bancolombia.onmicrosoft.com
Enviado el: lunes, 03 de mayo de 2021 02:48 p.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Entregado: DERECHO PETICIÓN BANCOLOMBIA S.A. - CREDITOS OTORGADOS A GESTORA URBANA S.A.S.
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin título 00080.txt

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

notificacijudicial@bancolombia.com.co

Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCOLOMBIA S.A. - CREDITOS OTORGADOS A GESTORA URBANA S.A.S.

Notificaciones Judiciales Bancolombia <notificacijudicial@bancolombia.com.co>
lunes, 03 de mayo de 2021 02:48 p.m.
Carlos Augusto
Respuesta automática: DERECHO PETICIÓN BANCOLOMBIA S.A. - CREDITOS OTORGADOS A GESTORA URBANA S.A.S.

De:
Enviado el:
Para:
Asunto:

Carlos Augusto

[Escriba aquí]



Camacol Regional Caldas	308,300	10,858,210	-10,551,910
Constructora Pentágono	0	280,000,000	280,000,000
Proyectos, Construcciones y Servicios	0	3,729,816	-3,729,816
Francisco Javier Espinosa	588,230	22,903,010	-22,314,810
Wilton Guido Durán Herrera	0	16,183,581	-16,183,581
Juan Felipe Cardona	2,548,340	0	2,548,340
Alfonso de Jesús Aristizábal	47,526,810	0	47,526,810
Jhon Jairo Castaño Marín	2,854,041	0	2,854,041
Suministros Eléctricos	3,146,653	0	3,146,653
Edificio Alta Vista PH	2,765,038	0	2,765,038
Varios Menores	8,186,356	4,206,815	1,979,541
Total Otros Acreedores	79,274,059	356,473,932	276,199,873
Total Cuentas por pagar	408,590,178	1,109,449,185	702,859,009

NOTA 14 Pasivos Fiscales Renta-ICA:

El saldo de pasivo por impuesto corriente acumulado con corte a 31 de diciembre de cada año corresponde a:

DETALLE	2018	2017	Diferencia
Retenciones en la fuente por pagar	21,354,578	88,960,735	-45,606,157
Impuesto a las ventas Retenido	1,597,403	1,088,981	508,422
Impuesto de industria y Comercio Retenido	4,976,834	0	4,976,834
Impuesto a la Renta	96,636,000	0	96,636,000
Impuesto de industria y Comercio	44,012,954	0	44,012,954
Total Pasivos fiscales Renta-ICA	168,577,769	88,049,716	100,528,053

NOTA 15. Beneficios a Empleados:

Son valores de prestaciones sociales que se deben a los empleados tales como cesantías e intereses de cesantías y vacaciones que fueron consolidados a diciembre de 2018 y 2017

DETALLE	2018	2017	Diferencia
Cesantías	35,804,923	24,353,979	11,450,944
Intereses sobre Cesantías	3,830,657	2,733,636	1,097,021
Vacaciones Consolidadas	18,820,050	12,261,655	6,558,395
Total Beneficios a Empleados	58,455,630	39,349,270	19,106,360



Manizales, 03 de Mayo de 2021

Señores

BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8

Cra 22 No 20-56

Manizales

Correo electrónico: notificaciudicial@bancolombia.com.co

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN

CARLOS AUGUSTO BLANDÓN GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.035.120 de Manizales, Abogado con tarjeta profesional No. 205.882 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial del señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más atenta y comedida y haciendo uso del **DERECHO DE PETICIÓN** de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR**:

1. Si a la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, NIT. 900.800.886-6, se le han otorgado créditos o préstamos de dinero, ya sea créditos rotativos, de capital, libre inversión, constructor, tarjetas de crédito, etc., durante el periodo comprendido entre el 16 de enero de 2019 y hasta la fecha de esta solicitud, en los cuales funja como avalista y/o deudor solidario mi representado **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304.
2. En caso afirmativo, sírvanse informar de manera discriminada de cada uno de ellos la siguiente fecha de radicación de solicitudes y documentos, fechas de aprobación, valores aprobados, valores desembolsados, números de créditos u obligaciones con los que se identifican ante el banco dichos créditos, créditos o préstamos ya cancelados, valores o saldos de deudas actuales.
3. Si en los créditos o préstamos de dinero donde el señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304 funja como avalista y/o deudor solidario, lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de **GESTORA URBANA S.A.S.**.
4. Así mismo, y en caso de existir otros deudores solidarios y/o avalistas, diferentes al señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, se informe sus nombres completos y números de identificación.
5. En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria de **BANCOLOMBIA S.A.** debían ser los mismos accionistas de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.** por su condición misma de accionistas, o como terceros en vínculo contractual con la referida sociedad.
6. Solicito se expida a mi costo copia auténtica de las solicitudes iniciales y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación de los créditos, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dichos trámites, entre ellas las cartas de aceptación de condiciones de los créditos a suscribir por **GESTORA URBANA S.A.S.** y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc.

NOTA: Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00418 promovido por el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS: Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asiste interés en esta solicitud, allego: 1) Poder conferido al suscrito.

[Escriba aquí]



NOTA 16. Anticipos y avances recibidos:

Corresponde a valores recibidos de clientes (o promitentes compradores) que van cancelando el 30% o más de las cuotas iniciales de las promesas de compraventa de los proyectos de Alta Vista Etapa II, La Celba, San Ambrosio y La Rioja.

DETALLE	2018	2017	Diferencia
Anticipos y Avances recibidos de clientes	2,707,375,661	4,488,775,177	-1,781,399,516
Retenciones a contratos como garantía	117,675,320	112,485,912	5,189,408
Anticipos Fondo Rotatorio Fiducia Davivienda	600,000,000	0	600,000,000
Total anticipos recibidos	3,425,050,981	4,601,261,089	-1,176,210,108

NOTA 17. Patrimonio de los accionistas:

Capital Autorizado:

Para el año 2018, el capital autorizado de la Compañía está representado por 2.000 acciones con un valor nominal de \$1.000.000 de pesos colombianos cada una, para un valor total de \$2.000.000.000; de las 2.000 acciones, se encuentran suscritas y pagadas 1.230 acciones, para un capital suscrito y pagado de \$1.230.000.000

Capital Suscrito y Pagado:

Corresponde al capital pagado efectivamente por los socios de la empresa. Durante el año 2018 se capitalizaron \$550.000.000, este valor se reclasifica de cuentas por pagar de los accionistas a la cuenta del patrimonio.

DETALLE	2018	2017	Diferencia
Guillermo Pineda Zuluaga	615,000,000	340,000,000	275,000,000
Francisco Javier Espinosa Cabrera	615,000,000	340,000,000	275,000,000
Total Capital Suscrito y Pagado	1,230,000,000	680,000,000	550,000,000

Se tienen 320 acciones por suscribir para un capital por suscribir de \$320.000.000 y 450 acciones suscritas por cobrar, para capital suscrito por cobrar de \$450.000.000

NOTA 18. Ingresos por actividades Ordinarias:

Los ingresos son originados por la venta de bienes inmuebles, los cuales corresponden a escrituras de los apartamentos de la primera etapa de Alta Vista, el total de los



NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 73-33 Oficina 706, Edificio Guacaca de Manizales,
con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros mas sinceros agradecimientos.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Manizales
T.P. 205.682 del C.S.J.

{Escriba aquí}



apartamentos de este proyecto son cuarenta y seis (46) y quedaron pendientes tres (3) apartamentos por escriturar para el año 2019 y son apartamento 901, 904 y 1403.

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Venta de Bienes	8,802,590,784	306,769,895	8,495,821,089
total Ingresos por venta de bienes	8,802,590,784	306,769,895	8,495,821,089

NOTA 19. Costos de Ventas.

Es el costo de los bienes vendidos, son traslados internos de la cuenta de inventarios (construcciones en curso) a la cuenta costo de ventas a medida que se van realizando las ventas.

El costo del año 2017 corresponde a 3 últimos apartamentos y parqueaderos del Edificio Hipona

El costo del año 2018 corresponde a tres (3) apartamentos del proyecto Alta Vista I

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Costo de ventas	7,067,609,716	355,243,974	6,712,365,742
total costo de ventas	7,067,609,716	355,243,974	6,712,365,742

NOTA 20. Gastos operacionales de ventas:

El detalle de los gastos de ventas es el siguiente:

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Gastos de personal	73,021,763	58,614,224	14,407,539
Honorarios	10,619,133	0	10,619,133
Impuestos	6,467,852	0	6,467,852
Arrendamientos	15,500,000	0	15,500,000
contribuciones y afiliaciones	0	1,145,000	-1,145,000
Servicios	94,049,771	12,536,576	81,513,196
Gastos legales	77,000	150,630	-73,630
Mantenimiento y reparaciones	164,033	0	164,033
Adecuación e instalación	42,331,281	0	42,331,281
Gastos de viaje	0	30,000	-30,000
Diversos	1,939,678	1,961,628	-21,950
Total gastos operacionales de ventas	244,170,511	74,438,057	169,732,454

NOTA 21. Gastos operacionales de administración:



Manizales, 03 de Mayo de 2021

Señores

BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8

Cra 22 No. 20-55

Manizales

Correo electrónico: notificacjudicial@bancolombia.com.co

[Firma manuscrita]
Hora: 12:55 PM

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.035.120 de Manizales, Abogado con tarjeta profesional No. 205.682 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial del señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más atenta y comedida y haciendo uso del **DERECHO DE PETICIÓN** de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR**:

1. Si a la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, Nit. 900.800.886-6, se le han otorgado créditos o préstamos de dinero, ya sea créditos rotativos, de capital, libre inversión, constructor, tarjetas de crédito, etc., durante el periodo comprendido entre el **16 de enero de 2019** y hasta la fecha de esta solicitud, en los cuales funja como avalista y/o deudor solidario mi representado **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304.
2. En caso afirmativo, sirvanse informar de manera discriminada de cada uno de ellos lo siguiente: fecha de radicación de solicitudes y documentos, fechas de aprobación, valores aprobados, valores desembolsados, números de créditos u obligaciones con los que se identifican ante el banco dichos créditos, créditos o préstamos ya cancelados, valores o saldos de deudas actuales.
3. Si en los créditos o préstamos de dinero donde el señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304 funge como avalista y/o deudor solidario, lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de **GESTORA URBANA S.A.S.**
4. Así mismo, y en caso de existir otros deudores solidarios y/o avalistas, diferentes al señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, se informe sus nombres completos y números de identificación.
5. En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria de **BANCOLOMBIA S.A.** debían ser los mismos accionistas de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.** por su condición misma de accionistas, o como terceros sin vínculo contractual con la referida sociedad.
6. Solicito se expida a mi costa copia autentica de las solicitudes iniciales y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación de los créditos, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dichos trámites, entre ellas las carta de aceptación de condiciones de los créditos a suscribir por **GESTORA URBANA S.A.S.**, y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc.

NOTA: Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado

[Escriba aquí]



Los gastos administrativos son

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Gastos de personal	420,441,540	329,500,601	90,940,939
Honorarios	50,987,500	87,890,200	-36,902,700
Impuestos	90,048,791	42,598,781	47,450,010
Arrendamientos	79,636,946	79,583,011	53,935
contribuciones y afiliaciones	3,675,504	2,675,500	1,000,004
seguros	9,369,178	334,344	9,034,834
Servicios	19,100,493	5,532,863	13,567,630
Gastos legales	34,686,689	5,119,853	29,566,846
Mantenimiento y reparaciones	18,140,587	8,777,822	9,362,765
Adecuación e instalación	11,839,309	48,267,233	-36,427,924
Gastos de viaje	3,586,500	388,400	3,178,100
Depreciaciones	20,806,717	13,970,520	6,938,197
Diversos	39,634,836	58,324,530	-18,689,694
Total gastos de administración	802,036,899	682,963,458	119,073,442

NOTA 22. Ingresos y gastos Financieros:

Ingresos Financieros:

corresponde a otros ingresos diferentes a la actividad principal del negocio. También tenemos en este rubro los ingresos por medición al costo amortizado.

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Ingresos Financieros			
Fondo de Inversión Fiduciaria Davivienda	24,836	2,490	22,346
Fiduciaria Davivienda SA	2,115,137	9,423,132	-7,307,995
Fondo de Inversión colectiva Consolidar	5,433,807	0	5,433,807
Bancolombia	9,477	0	9,477
Kover Caled Mosquera Escobar	10,000,000	0	10,000,000
Otros intereses	1,935,760	0	1,935,760
Total Ingresos Financieros	19,519,016	9,425,622	10,093,394

Gastos Financieros:

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Gastos Financieros			
Gastos bancarios	462,185	0	462,185
Comisiones	41,069,638	11,674,943	29,394,695
Intereses por préstamos	0	164,295,825	164,295,825
Intereses por costo amortizado	250,000,000	122,951,744	127,048,256



Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00418 promovido por el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS: Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asiste interés en esta solicitud, allego: i) Poder conferido al suscrito.

NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 23-33 Oficina 706, Edificio Guacaica de Manizales, con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros más sinceros agradecimientos.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Manizales
T.P. 205.682 del C.S.J.

[Escriba aquí]



Gravamen al movimiento financiero	60,171,387	40,239,684	19,931,703
Descuentos comerciales condicionados	12,144,155	0	12,144,155
otros	918,743	866,917	51,826
Total Gastos Financieros	364,766,308	340,029,113	24,737,195

NOTA 23. Otros Ingresos y Otros Gastos:

Otros Ingresos:

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Recuperaciones y Otros Ingresos			
Reintegro de Otros Costos y Gastos	10,938,699	3,078,524	7,860,175
Indemnizaciones	16,462,873	6,195,027	10,267,846
Diversos	86,620,101	3,224,806	83,395,295
De provisiones	4,338,067	0	4,338,067
total Recuperaciones y Otros Ingresos	118,359,740	12,498,357	105,861,383
Ingreso por Costo Amortizado			
Guillermo Pineda Zuluaga	0	109,368,141	-109,368,141
Giro Empresarial y CIA	0	993,816,844	-993,816,844
Total Ingreso por Costo Amortizado	0	1,103,184,985	
Total Otros Ingresos	118,359,740	1,115,683,342	-997,323,602

Otros Gastos:

DETALLE	2,018	2,017	Diferencia
Gastos extraordinarios	580,392	2,346,982	-1,766,570
Gastos Diversos	4,454,906	26,134,669	-11,679,763
Total Otros Gastos	15,035,298	28,481,631	-13,446,333

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 03 de mayo de 2021 05:10 p.m.
Para: notifica.co@bbva.com
Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO BBVA COLOMBIA S.A. - CREDITOS OTORGADOS A GESTORA URBANA S.A.S.
Datos adjuntos: PODER GUILLERMO PINEDA.pdf; DERECHO DE PETICIÓN BANCO BBVA - CREDITOS VARIOS GESTORA URBANA SAS.pdf

Señores

BANCO BLBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA

Calle 22 No. 20-52

Correo electrónico notifica.co@bbva.com

Manizales

Adjunto me permito enviar en archivo PDF, DERECHO DE PETICIÓN de la referencia con sus anexos, para su respectivo trámite y respuesta.

Por favor me informan tiempo estimado de respuesta.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES

Abogado

Edificio Guacaíca, calle 22 No. 23-33

Oficina 706

8803076 - 313 665 8043



GESTORA URBANA S.A.S.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
El ómn expresados en pesos colombianos



Notas	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Garancia (Perdida) del periodo	• 41.529,567	255.844,777
Depreciación de propiedades, planta y equipo (Nota 4)	40.953,935	31.432,758
Ingresos diferidos	•	22.184,138
Caso unanímado		250.000,000
Variación utilidades	• 251.829,657	285.554,749
Cambios en netos y pasivos de operación		
Variación en deudas comerciales y otros (Nota 5)	• 589.883,812	73.438,758
Variación activos fiscales (Nota 7)	• 388.026,715	149.060,225
Variación en contratos (Nota 8)	• 1.377.202,716	2.065.324,291
Variación sobre plus bancario (Nota 10)	•	157.656,215
Variación en proveedores (Nota 11)	349.715,503	321.399,381
Variación en cuentas por pagar (Nota 12)	131.822,117	952.850,604
Variación en impuestos corrientes por pagar (Nota 13)	• 22.209,262	100.528,051
Variación en obligaciones laborales (Nota 14)	• 121.154	19.100,764
Anticipo y avances recibidos (Nota 15)	2.441.723,896	1.176.210,305
Efectivo neto generado por actividades de operación	• 542.706,940	3.221.563,493
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Compra de propiedades, planta y equipo (Nota 4)	• 11.549,832	190.772,781
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	• 11.549,832	190.772,781
Flujos de efectivo por actividades de financiación:		
Variación obligaciones financieras (Nota 10)	• 116,581,089	2.866.076,571
Variación capital social (Nota 10)	40.000,000	550.000,000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	683.418,911	3.416.076,571
Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	1.060.738,197	3.774,714
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del periodo (Nota 5-6)	695.352,170	361.592,012
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	1.756.090,367	365.306,726

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CÁRDENAS
Representante legal
(Ver Certificación Adjunta)

MARÍA EUGENIA RÍOS ROMÁN
Gerentura
I.P. 532824
(Ver Certificación Adjunta)

JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ
Revisor fiscal
I.P. 47145-1
(Ver Certificación Adjunta)



Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: lunes, 03 de mayo de 2021 05:10 p.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: DERECHO PETICIÓN BANCO BBVA COLOMBIA S.A. - CREDITOS OTORGADOS A GESTORA URBANA S.A.S.
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin título 00011.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

notifica.co@bbva.com

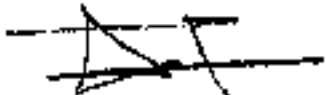
Asunto: DERECHO PETICIÓN BANCO BBVA COLOMBIA S.A. - CREDITOS OTORGADOS A GESTORA URBANA S.A.S.

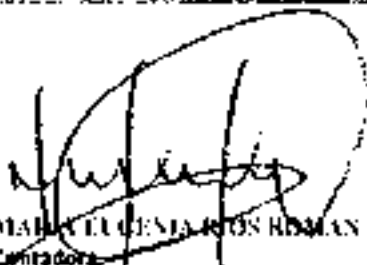
De: NOTIFICA BBVA - COLOMBIA (BZG00875) <notifica.co@bbva.com>
Enviado el: lunes, 03 de mayo de 2021 05:17 p.m.
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Read [external] DERECHO PETICIÓN BANCO BBVA COLOMBIA S.A. - CREDITOS OTORGADOS A GESTORA URBANA S.A.S.
Tu mensaje
Para: NOTIFICA BBVA - COLOMBIA (BZG00875)
Asunto: [external] DERECHO PETICIÓN BANCO BBVA COLOMBIA S.A. - CREDITOS OTORGADOS A GESTORA URBANA S.A.S.
Fecha: 3/5/21 17:09:57 GMT-5
se ha leído el 3/5/21 17:17:12 GMT-5

Carlos Augusto

GESTORA URBANA SAS
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Capital Suscrito y Pagado	Resultados del Ejercicio	Resultados de Ejercicios anteriores	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	680.000.000	306.805.656	331.479.742	319.714.602
Capitalización	330.000.000			550.000.000
Resultados del ejercicio		306.650.433		306.650.433
Resultados de ejercicios anteriores			65.749.093	65.749.093
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.010.000.000	273.844.777	265.730.649	1.240.114.126
Capitalización	500.000.000			800.000.000
Resultados del ejercicio		1.017.671.344		1.017.671.344
Resultados de ejercicios anteriores			24.011.920	24.011.920
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.010.000.000	2.017.826.565	241.742.569	1.646.459.103


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 Representante Legal
 (Ver Certificación Adjunta)


MARIA EUGENIA RON ROMAN
 Contadora
 T.P. 53282-4
 (Ver Certificación Adjunta)


JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 Revisor Fiscal
 T.P. 47145-T
 (Ver copia adjunta)




Manizales, 03 de Mayo de 2021

Señores

BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA

Calle 22 No. 20-52

Correo electrónico notifica.co@bbva.com

Manizales

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.035.120 de Manizales, Abogado con tarjeta profesional No. 205.882 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial del señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más atenta y comedida y haciendo uso del **DERECHO DE PETICIÓN** de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR**:

1. Si a la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, Nit. 900.600.888-6, se le han otorgado créditos o préstamos de dinero, ya sea créditos rotativos, de capital, libre inversión, constructor, tarjetas de crédito, etc., durante el periodo comprendido entre el 16 de enero de 2019 y hasta la fecha de esta solicitud, en los cuales funja como avalista y/o deudor solidario mi representado **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304.
2. En caso afirmativo, sirvase informar de manera discriminada de cada uno de ellos la siguiente fecha de radicación de solicitudes y documentos, fechas de aprobación, valores aprobados, valores desembolsados, números de créditos u obligaciones con los que se identifican ante el banco dichos créditos, créditos o préstamos ya cancelados, valores o saldos de deudas actuales.
3. Si en los créditos o préstamos de dinero donde el señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304 funja como avalista y/o deudor solidario, lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de **GESTORA URBANA S.A.S.**.
4. Así mismo, y en caso de existir otros deudores solidarios y/o avalistas, diferentes al señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, se informe sus nombres completos y números de identificación.
5. En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria de **BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA** debían ser los mismos accionistas de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.** por su condición misma de accionistas, o como terceros sin vínculo contractual con la referida sociedad.
6. Solicito se expida a mi costa copia auténtica de las solicitudes iniciales y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación de los créditos, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dichos trámites, entre ellas las cartas de aceptación de condiciones de los créditos a suscribir por **GESTORA URBANA S.A.S.** y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc.

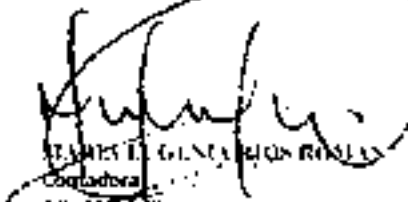
NOTA: Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00418 promovido por el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS: Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asiste interés en esta solicitud, allego: i) Poder conferido al suscrito.

GESTORA URBANA S.A.S.
ESTADOS DE RESULTADOS
ACUMULADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Variaciones</u>	<u>%</u>
				<u>></u>	<u>=</u>
INGRESOS ORDINARIOS					
Ingresos por actividades ordinarias	Cuenta 17	10,713,552,000	8,902,740,781	1,812,811,219	20.3%
Costo de ventas	Cuenta 18	- 9,743,490,000	- 7,067,606,716	- 2,675,883,284	- 37.7%
Ganancia bruta		9,800,400	1,835,134,065	- 1,825,333,665	- 100.0%
GASTOS ORDINARIOS					
Operacionales de ventas	Cuenta 19	- 147,064,229	- 211,170,541	64,106,312	- 30.3%
Operacionales de administración	Cuenta 20	- 791,800,650	- 802,136,500	10,335,850	- 1.3%
Utilidad Operacional		- 64,667,717	- 688,773,026	- 624,105,309	- 90.5%
Ingresos y Gastos Financieros					
Ingresos financieros	Cuenta 21	6,907,838	19,519,046	- 12,611,208	- 59.4%
Otros ingresos	Cuenta 22	18,451,054	118,359,740	- 99,908,686	- 84.4%
Costos financieros	Cuenta 23	- 689,538,500	- 504,766,308	- 184,772,192	- 36.6%
Otros costos	Cuenta 24	- 174,122,055	- 13,035,295	- 161,086,760	- 123.5%
Ganancia antes de impuestos		- 235,650,567	- 468,351,119	- 232,700,552	- 49.7%
Costo por impuesto a la renta		- 50,000,000	- 17,110,551	- 32,889,449	- 19.2%
Resultado del ejercicio		- 285,650,567	- 485,461,670	- 199,811,103	- 41.2%


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 Representante legal
 (Ver Certificación Adjunta)


JAMES E. GUEVARA ROSALES
 Contador
 C.P. 437827
 (Ver Certificación Adjunta)


JHON CARLOS GOMEZ LOPEZ
 Revisor fiscal
 T.P. 471454
 (Ver opinión adjunta)





NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 23-33 Oficina 706, Edificio Guacaica de Manizales,
con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros más sinceros agradecimientos.

Cordialmente,

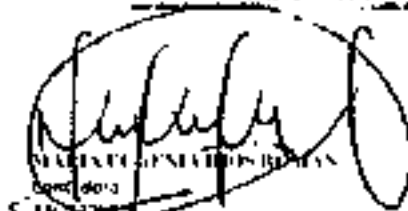
CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75 035.120 de Manizales
T.P. 205.662 del C.S.J.

GESTORA URBANA S.A.S.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2019 Y 2018
 (en millones de pesos colombianos)

	NOTAS	2019	2018	Variaciones	
				\$	%
ACTIVOS					
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	(Nota 5)	151.561.955	41.488.142	-110.073.813	-66%
Efectivos y equivalentes de efectivo Resurgido	(Nota 5)	371.121.611	55.507.267	-315.614.343	-83%
Adelantos Financieros en los bancos	(Nota 6)	2.916.290	1.636.892	-1.279.398	-44%
Cuentas por Cobrar	(Nota 7)	987.111.957	393.281.145	-593.830.812	-60%
Activos Fiscales	(Nota 7)	883.724.783	524.771.070	-358.953.713	-41%
Inventarios/Costos de construcción en curso	(Nota 8)	15.093.663.723	14.318.431.647	-775.232.076	-5%
Finis activos corrientes		<u>18.096.994.678</u>	<u>15.643.798.349</u>	<u>-2.453.196.329</u>	<u>-16%</u>
Activos no corrientes					
Propiedades, planta y equipo	(Nota 9)	195.171.217	224.877.320	-29.706.103	-13%
Finis activos no corrientes		<u>195.171.217</u>	<u>224.877.320</u>	<u>-29.706.103</u>	<u>-13%</u>
Finis activos		<u>18.292.165.895</u>	<u>15.868.675.669</u>	<u>-2.423.990.179</u>	<u>-15%</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Obligaciones financieras bancarias	(Nota 10)	2.011.111.111	247.884.244	-1.763.226.867	-88%
Obligaciones financieras financieras	(Nota 10)	14.566.171.851	89.198.066	-87.631.895	-97%
Obligaciones financieras con Proveedores	(Nota 11)	97.172.161	151.227.668	-54.055.507	-40%
Adelantos Financieros en Cuentas por Pagar	(Nota 12)	835.142.421	161.596.175	-673.546.246	-81%
Impuestos	(Nota 13)	16.105.877	161.577.749	-145.471.872	-90%
Impuestos a pagar	(Nota 13)	35.264.277	44.455.631	-9.191.354	-21%
Anticipos y adeudos recibidos	(Nota 15)	5.126.751.177	3.125.956.951	2.000.794.226	64%
Finis pasivos corrientes		<u>9,374.804.644</u>	<u>3.609.578.865</u>	<u>5.765.225.779</u>	<u>158%</u>
Pasivos no corrientes					
Obligaciones financieras bancarias	(Nota 10)	2.681.133.726	3.108.526.241	-427.392.515	-14%
Obligaciones financieras con entidades financieras	(Nota 10)	341.244.548	6.213.253.855	-5.872.009.307	-95%
Finis pasivos no corrientes		<u>3.022.378.274</u>	<u>9.321.780.096</u>	<u>-6.299.401.822</u>	<u>-68%</u>
Finis pasivos		<u>12.397.182.918</u>	<u>14,930,358,961</u>	<u>-2,533,176,043</u>	<u>-17%</u>
Patrimonio de los accionistas					
Capital suscrito y pagado	(Nota 16)	21.111.111.111	1.251.111.111	-19.860.000.000	-93%
Reservas del ejercicio		174.526.267	225.614.777	-51.088.510	-23%
Reservas de ejercicios anteriores		211.715.779	206.776.439	5.939.340	3%
Finis patrimonio de los accionistas		<u>21,497,353,157</u>	<u>2,483,492,327</u>	<u>19,013,860,830</u>	<u>765%</u>
Finis pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>33,794,536,075</u>	<u>17,413,851,286</u>	<u>16,380,684,789</u>	<u>94%</u>



FRANCISCO JAVIER BUSTOS
 Representante legal
 (Ver Certificación Adjunta)



MARIANA GONZÁLEZ
 Contadora
 (Ver Certificación Adjunta)



DIANA CAROLINA GÓMEZ
 Revisor Fiscal
 E.P. 47145-1
 Ver opinión adjunta





Manizales, 03 de Mayo de 2021

Señores

BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA

Calle 22 No. 20-52

Correo electrónico notifica.co@bbva.com

Manizales

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.035.120 de Manizales, Abogado con tarjeta profesional No. 205.682 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial del señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304, con domicilio en Manizales, de la manera más atenta y comedida y haciendo uso del **DERECHO DE PETICIÓN** de que trata el artículo 23 de la Constitución Política, me permito solicitar a ustedes **SE SIRVAN INFORMAR Y CERTIFICAR**:

1. Si a la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, Nit. 900.800.886-6, se le han otorgado créditos o prestamos de dinero, ya sea créditos rotativos, de capital, libre inversión, constructor, tarjetas de crédito, etc., durante el periodo comprendido entre el **16 de enero de 2019** y hasta la fecha de esta solicitud, en los cuales funja como avalista y/o deudor solidario mi representado **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304.
2. En caso afirmativo, sirvanse informar de manera discriminada de cada uno de ellos lo siguiente: fecha de radicación de solicitudes y documentos, fechas de aprobación, valores aprobados, valores desembolsados, números de créditos u obligaciones con los que se identifican ante el banco dichos créditos, créditos o préstamos ya cancelados, valores o saldos de deudas actuales.
3. Si en los créditos o prestamos de dinero donde el señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, identificado con C.C No. 1.336.304 funge como avalista y/o deudor solidario, lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de **GESTORA URBANA S.A.S.**
4. Así mismo, y en caso de existir otros deudores solidarios y/o avalistas, diferentes al señor **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA**, se informe sus nombres completos y números de identificación.
5. En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria de **BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA** debían ser los mismos accionistas de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.** por su condición misma de accionistas, o como terceros sin vínculo contractual con la referida sociedad.
6. Solicito se expida a mi costa copia autentica de las solicitudes iniciales y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación de los créditos, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dichos trámites, entre ellas las carta de aceptación de condiciones de los créditos a suscribir por **GESTORA URBANA S.A.S.**, y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc.

NOTA: Dicha documentación se requiere para efectos probatorios dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, que se tramita ante el Juzgado

13/05/2021
[Firma]

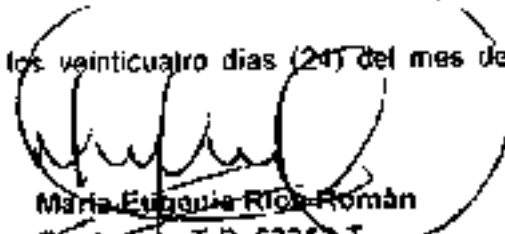
CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Nosotros, el Representante legal y Contador de **GESTORA URBANA SAS** con NIT.900.800.886-, certificamos que hemos preparado un conjunto completo de los cinco (5) estados financieros básicos con corte a diciembre 31 de 2019 comparado con diciembre 31 de 2018, los cuales son: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado, Estado de cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables por los preparadores de información pertenecientes al grupo 1, asegurando que no contiene errores materiales y que representan fielmente la situación financiera y los resultados de sus operaciones, y que además:

- Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- Aseguramos la existencia de activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos registrados y con acumulación de sus transacciones en el ejercicio de 2019 y 2018.
- Confirmamos la integridad de la información proporcionada respecto a que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- Los hechos económicos, se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de sus estados financieros y sus respectivas revelaciones (notas), incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos, pasivos reales y contingentes, como también las garantías que hemos dado a terceros.
- No se han presentado hechos posteriores al curso del periodo que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros o en las notas consecuentes.
- Los aportes a la seguridad social han sido efectuados, declarados y pagados de acuerdo con las disposiciones legales.

Para constancia se firma en Manizales a los veinticuatro días (24) del mes de agosto de 2020


Francisco Javier Espinosa Cabrera
Representante Legal


Maria Eugenia Ríos Román
Contadora T.P. 53262-T



Segundo Civil Municipal de Manizales, bajo el radicado 2020-00418 promovido por el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA en contra de mi representado, de conformidad con lo establecido 173 del CGP.

ANEXOS: Para acreditar la calidad y circunstancias por las que me asiste interés en esta solicitud, allego: i) Poder conferido al suscrito

NOTIFICACIONES: Calle 22 No. 23-33 Oficina 706, Edificio Guacaica de Manizales, con email: carlosblan78@hotmail.com

Por su colaboración y entendimiento, nuestros más sinceros agradecimientos.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Manizales
T.P. 205.682 del C.S.J.

GESTORA URBANA S.A.S.
NIT. 900.800.886-6

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018
(Cifras expresadas en pesos)

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

GESTORA URBANA S.A.S inicio operaciones en la ciudad de Manizales en el año 2014 con un término de duración indefinido.

La sociedad tiene como objeto social la formulación, promoción, gestión, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios en desarrollo de su objeto la sociedad podrá: a) realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos y negocios jurídicos que se requieran para los fines del objeto social; b) participar en toda clase de sociedades como gestora, promotora, accionista o socia, fusionarse con otra u otras sociedades que tengan un objeto social igual o similar al que la sociedad se propone, podrá igualmente, absorber o fusionar otra u otras sociedades, o escindirse, o conformar consorcios o uniones temporales; c) invertir sus fondos y disponibilidades en bienes muebles o inmuebles, pudiendo en consecuencia, adquirir toda clase de bienes inmuebles y de acciones, bonos, papeles de inversión, cedulas y cualquier otro valor sea o no bursátil, en desarrollo de este objeto social; d) girar, aceptar, negociar, descontar toda clase de títulos valores y demás documentos civiles o comerciales; e) dar y tomar dinero en mutuo con o sin intereses, con garantías reales o personales o sin ellas y en fin llevar a cabo todo acto o contrato que se relacione directamente con el objeto de la sociedad; f) podrá celebrar todas las operaciones financieras que permitan adquirir los fondos y otros activos necesarios para el desarrollo de sus operaciones; g) emplear todos los medios jurídicos lícitos, tanto administrativos, como dispositivos, que conduzcan directamente al logro del objeto social.

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía cuenta con quince (15) colaboradores con contratación directa con GESTORA URBANA S.A.S.

NOTA 2 – PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en los años presentados.



CONSTANCIA SECRETARIAL: diciembre 04 de 2020

En la fecha, para el despacho del señor Juez el presente proceso, en el cual se anexó memorial suscrito por el procurador judicial de la parte demandante quien tiene facultad para recibir, convalidado por la codemandada Giro Empresarial y Compañía S EN CA mediante el cual solicita la terminación del presente proceso por pago total de la obligación, precisando que el pago realizado fue efectuado por la codemandada que rubrica el memorial: Sociedad Giro Empresarial y Compañía S EN CA-; consecuentemente, pide su archivo, sin que se genere condena en costas para los intervinientes, se ordene el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y la entrega de títulos a quien le fue retenido.

A su turno, se comunica que existe medida de embargo sobre los productos financieros de los demandados, y sobre los bienes inmuebles que se describen a continuación, de los cuales no se ha perfeccionado el secuestro:

1. Folios de matrícula inmobiliaria 100-79364 sobre el 50% del usufructo de propiedad del señor Francisco Javier Espinosa Cabrera.
2. Folios de matrícula inmobiliaria 100-129794 sobre el 100% del bien inmueble de propiedad del señor Francisco Javier Espinosa Cabrera.
3. Folios de matrícula inmobiliaria 100-196139 sobre el 50% del bien inmueble de propiedad del señor Guillermo Pineda Zuluaga.
4. Folios de matrícula inmobiliaria 100-197070 sobre el 100% del bien inmueble de propiedad del señor Guillermo Pineda Zuluaga.

Asimismo, se decretó medida de embargo y secuestro sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-222782 de propiedad de la codemandada Gestora Urbana S.A.S; sin embargo, no fue registrada por cuanto sobre dicho inmueble ya se encontraba embargado en otro proceso verbal.

A su turno, se comunica que consultada la Oficina de Ejecución Municipal se informó que existe un título a favor del proceso por valor de \$597.424, que le fue retenido al codemandado Guillermo Pineda Zuluaga.

Finalmente, comunico que según memorial allegado por la Superintendencia de Sociedad¹, en atención al proceso de Reorganización Empresarial de la Sociedad Gestora Urbana S.A.S., codemandada en la presente ejecución, fue informado al Despacho que las medidas cautelares prácticas frente a la misma, que recaigan sobre bienes no sujetos a registro, fueron levantadas por ministerio de la ley con la expedición, y firmeza del auto de admisión del proceso por ellos adelantado, y que en caso de existir títulos judiciales deberán constituirse a favor de dicho proceso.

Frente a los demás demandados no existen embargos de remanentes.


OLGA PATRICIA GRANADA OSPINA
SECRETARIA

¹ Ver anexo 4, del cuaderno principal

2.1. Cambios en políticas contables, estimaciones contables, y corrección de errores de periodos anteriores

Re-expresión de las pérdidas retenidas:

Efecto de la re-expresión de la información comparativa a razón de los errores procedentes de periodos anteriores corregidos en la contabilidad, se presenta la siguiente conciliación:

Ganancias retenidas a 31 de diciembre de 2018	10,114,128
<u>[más/menos) errores de periodos anteriores:</u>	<u>261,829,867</u>
Corrección valoración de cartera	54,888,348
Corrección saldos bancos cheques cobrados	38,600,000
Ajuste impuesto industria y comercio año 2017	8,776,046
Errores en contabilización de retenciones	138,844
Errores en contabilización de IVA en facturas	1,065,141
Facturas no contabilizadas en el año 2018	2,665,742
Reclasificación saldo IVA por cobrar proyecto Hipona	138,341,281
<u>Ajuste saldos terceros contabilizados contra resultados del ejercicio</u>	<u>7,383,475</u>
Ganancias retenidas 2018 (re-expresadas)	<u>261,943,995</u>

Re-expresión de Obligaciones financieras con accionistas:

Obligaciones Financieras con accionistas	saldo dic 31/19
Francisco Javier Espinosa Cabrera	48,416,702
reconocimiento acuerdo de sustitución de deudor celebrado dic-30/19	618,159,852
Total obligación financiera con Francisco Javier Espinosa Cabrera (Re-expresadas)	666,576,554

2.2. Base de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 han sido preparados de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentadas por el Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015 y 2131 de 2016, de conformidad



Rad. 170614003009-2020-00444

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, cuatro (4) de diciembre de dos mil veinte (2020)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver la solicitud de terminación del presente proceso ejecutivo promovido por la empresa Armetales S.A. a través de apoderado judicial en contra de los señores Francisco Javier Espinosa Cabrera, Guillermo Pineda Zuluaga y las sociedades Gestora Urbana S.A.S y Giro Empresarial y Compañía en CA.

II. CONSIDERACIONES

El apoderado especial de la empresa Armetales S.A. obrando como vocero judicial de la parte ejecutante, mediante el escrito que antecede solicita la terminación del presente proceso por pago total de la obligación, esto es capital, intereses y costas, el cual también va suscrito por el señor Guillermo Pineda Zuluaga, en calidad de representante legal de la codemandada Giro Empresarial y Compañía S EN CA.

El artículo 461 del Código General del Proceso, consagra que *"Si antes de iniciada la audiencia de remate, se presentare escrito proveniente del ejecutante o de su apoderado con facultad para recibir, que acredite el pago de la obligación demandada y las costas, el juez declarará terminado el proceso y dispondrá la cancelación de los embargos y secuestros, si no estuviere embargado el remanente."*

Dada la decisión arriba y por ser procedente, se ordenará la terminación de este asunto y, en consecuencia, el levantamiento de las medidas de embargo decretadas sobre los productos financieros y sobre los bienes inmuebles referidos en la constancia secretarial y que corresponden a los demandados Francisco Javier Espinosa Cabrera, Guillermo Pineda Zuluaga y Giro Empresarial y Compañía en CA, ello sin condena en costas por no haberse causado. Asimismo, se ordena la devolución al codemandado, señor Guillermo Pineda Zuluaga de los títulos consignados a favor del presente proceso por valor de \$597,424, y los títulos que conjeturalmente se lleguen a consignar con posterioridad. Por secretaría librese el oficio respectivo y comuníquese conforme a lo establecido en el Decreto 806 de 2020.

De otro lado, advertido que no existen títulos judiciales consignados en favor de la sociedad Gestora Urbana S.A.S.- en reorganización, no es procedente dejar a disposición título alguno; sin embargo, las medidas cautelares quedarán a disposición del liquidador como lo dispone la Ley 1116 de 2006. En tal sentido comuníquese a la Superintendencia de Sociedades.

con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) al 31 de diciembre de 2015.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, este último se define como el precio que se recibe por vender un activo o el precio pagado por transferir un pasivo en una transacción.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NCIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Los presentes estados financieros brindan información comparativa respecto al período anual anterior, comprenden los estados de situación financiera, estado de resultados, estados de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

La Empresa prepara sus estados financieros aplicando el principio contable de causación o devengo, excepto el estado de flujos de efectivo el cual es preparado en una base de caja o realización.

La Compañía presenta sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera. Para el efecto se entiende como activos corrientes aquellas sumas que serán realizadas o estarán disponibles en un plazo no mayor a un año y, como pasivos corrientes, aquellas sumas que serán exigibles o liquidables también en un plazo no mayor a un año.

Los estados financieros individuales se presentan en la moneda peso colombiano, la moneda funcional de la Compañía.

La moneda funcional de la compañía se encuentra en una economía que no es hiperinflacionaria, razón por la cual estos estados financieros no incluyen ajustes por inflación.

Las transacciones en moneda extranjera son trasladadas a la moneda funcional de la Compañía que es el peso colombiano utilizando la TRM certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia y publicada por el Banco de la República en la fecha de la transacción.



Por último, se dispondrá el archivo del proceso, previa las anotaciones de rigor en los registros del despacho.

III. DECISION

En razón de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, Caldas, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR terminado por pago total de la obligación el presente proceso ejecutivo promovido por la empresa Armetales S.A. en contra de los señores Francisco Javier Espinosa Cabrera, Guillermo Pineda Zuluaga y las sociedades Gestora Urbana S.A.S y Giro Empresarial y Compañía en CA, conforme el artículo 461 del C.G.P.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar decretada sobre los productos financieros y bienes inmuebles de los demandados Francisco Javier Espinosa Cabrera, Guillermo Pineda Zuluaga y Giro Empresarial y Compañía en CA. Por secretaría librese los oficios respectivos y notifíquese conforme lo establece el Decreto 806 de 2020.

En relación con las medidas cautelares decretadas frente a la sociedad Gestora Urbana SAS, las mismas quedarán por cuenta del trámite de reorganización empresarial que se lleva ante la Superintendencia de Sociedades. En este sentido por secretaría se oficiará a las entidades financieras y al agente liquidador.

TERCERO: DEVOLVER al demandado Guillermo Pineda Zuluaga el título consignado a favor del presente proceso por valor de \$397,424, y los títulos que conjuntamente se le lleguen a consignar con posterioridad hasta que se diligencie la cancelación del embargo de productos financieros ante las entidades respectivas.

En este sentido, librese comunicación a la Oficina de Ejecución Civil Municipal de la ciudad.

CUARTO: NO CONDENAR en costas, por lo expuesto en la motiva.

QUINTO: DEJAR a disposición del liquidador las medidas cautelares decretadas frente a la codemandada Gestora Urbana S.A.S. Por secretaría se expedirán los respectivos oficios.

SEXTO: Cumplida lo anterior, **ARCHÍVESE** el presente expediente previa anotación en los registros del despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Mediante la Ley 1314 de julio de 2009, se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y aseguramiento de información aceptados en Colombia. Así mismo, mediante el Decreto Reglamentario 2784 del 28 de diciembre de 2012, se establece el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera bajo Normas Internacionales de Información Financiera que conforman el grupo 1, y el decreto 3022 de diciembre de 2013, establece el marco técnico para preparadores del grupo 2. Posteriormente el Decreto Reglamentario 2420 de 2015, "Decreto Único Reglamentario de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información", modificado el 23 de diciembre de 2015 por el Decreto Reglamentario 2496, incorporaron las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/NIC), Interpretaciones (CINIIF y SIC) y el Marco Conceptual emitidas hasta el 31 de diciembre de 2014, publicados por el International Accounting Standards Board - IASB en 2015. Este marco normativo es de obligatorio cumplimiento en Colombia a partir del 1° de enero de 2017.

En cumplimiento con el artículo 1.1.1.5 del Decreto 2420 de 2015, la administración de la empresa tomó la decisión de pasarse de grupo 2 (Pymes) a grupo 1 (NIIF PLENAS), para ello se ajustaron las políticas contables, se preparó el ESFA grupo 1, por tal motivo los estados financieros de transición en el grupo 1 son los emitidos al 1 de enero de 2017.

El año de aplicación al grupo 1 (NIIF PLENAS) es a 1 de enero de 2018.

NOTA 3 - RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas Contables adoptadas por GESTORA URBANA S.A.S. en la preparación de estos Estados Financieros Anuales. Tal como lo requiere IFRS 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 1 de enero de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos Estados Financieros Anuales.

3.1 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se expresan en Pesos Colombianos, que es la moneda funcional y de presentación de la Empresa.

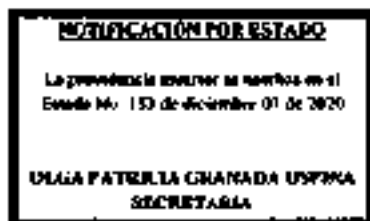
3.2 Negocio en marcha:

Los estados financieros se preparan bajo la hipótesis de negocio en marcha. Esta hipótesis está apoyada por el estudio y conocimiento de la Gerencia en el momento en que se preparan los estados financieros para dicha información para propósitos generales. La evaluación de la hipótesis de negocio en marcha se realiza al momento de preparar los estados financieros.



JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ

AY



Firmado Por:

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE MANIZALES-CALDAS

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley
527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: e80d88ddcd2050be11a6368b4bda10a89174ce42a55a368ba4b034b0c7da3a89

Documento generado en 04/12/2020 07:58:26 a.m.

administración se realiza sobre la información disponible del negocio para el próximo periodo a partir de la fecha sobre la que se informa. Cualquier condición que refleje la existencia de incertidumbres significativas en el proceso de evaluación, se revela en notas anexas a los estados financieros.

3.3. Transacciones en Moneda Extranjera

En la Empresa, las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas en que las transacciones cumplen con las condiciones para su reconocimiento.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a las tasas de cambio de cierre de la moneda funcional vigentes a la fecha del periodo sobre el que se informa. Las diferencias que surjan de la liquidación o conversión de partidas monetarias se reconocen en resultados.

El costo de una partida no monetaria originado en moneda extranjera se convierte a la moneda funcional utilizando las tasas de cambio vigentes a la fecha de la transacción.

3.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos de libre disponibilidad en bancos, otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos de tres meses o menos contados a partir de la adquisición del instrumento financiero y sujetos a riesgo poco significativo de cambio de valor.

El efectivo restringido es aquel efectivo o equivalente al efectivo con uso o destinación específica y es presentado en forma separada en los estados financieros.

3.5. Instrumentos Financieros

a. Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de resultados y costo amortizado.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros.

La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción atribuibles a la adquisición del activo financiero.

VALUATION OF AGRICULTURE

Los Instrumentos financieros se clasifican en:

- Activos Financieros
- Pasivos Financieros
- Activos No Financieros

Activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados son activos que se mantienen para ser negociados. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente para efectos de ser vendido en el corto plazo.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de "activos financieros a valor razonable a través de resultados" se incluyen en el estado de resultado integral en el rubro "ingresos/egresos financieros", en el período en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable.

Activos financieros medidos a costo amortizado

Los activos financieros se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos su deterioro. El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que son parte integral del interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen como "ingresos financieros" en el estado de resultados.

El método de la tasa de interés efectiva es un mecanismo de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero activo y de la asignación de los ingresos por intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (Incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del instrumento.

No obstante, acudiendo al principio de materialidad, todos aquellos activos financieros clasificados como corrientes, se medirán a su valor de transacción.

Reconocimiento y medición de los Activos Financieros

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen en la fecha de la liquidación, fecha en la que se realiza la compra o venta del activo. Las inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción en el caso de todos los activos financieros que no se registran a valor razonable a través de Notas a los estados financieros 2017-19 resultados. Los activos financieros que se reconocen a valor razonable a través de resultados se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen como gasto en el estado de resultado del período y en el estado de resultado integral.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201007533634785409

Nro Matricula: 100-77501

Página 2

Impreso el 7 de Octubre de 2020 a las 01:59:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

DE TAPIAS JOSE JOAQUIN

A: CAMPIO BUTRAGO APARICIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-08-2005 Radicaci6n: 2005-15783

Doc. ESCRITURA 303 DEL 17-08-2005 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (BFG. #0021577 2408-2005)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

DE CAMPIO BUTRAGO APARICIO

CC# 1196360

DE VASQUEZ DE CAMPIO JAHIEL

CC# 25230492

A: CAMPIO VASQUEZ ALBERTO

CC# 1418758 X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ CIELO

CC# 25232700 X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ INES CLEMENCIA

CC# 25231259 X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ JAVIER

CC# 4598252 X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ MARCO ANTONIO

CC# 4597585 X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ MARIA DEL ROSARIO

CC# 25232701 X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ MARIA ELVIA

CC# 25231283 X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ ZULMA

CC# 25231283 X EL 12.5%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-03-2006 Radicaci6n: 2006-4127

Doc. RESOLUCION 0053 DEL 13-02-2006 ALCALDIA MIDE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotaci6n No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

DE BARANZA MORALES ARTURO

A: CAMPIO APARICIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-04-2014 Radicaci6n: 2014-100-8-11482

Doc. ESCRITURA 129 DEL 14-03-2014 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

DE CAMPIO VASQUEZ ALBERTO CC# 1418758

DE CAMPIO VASQUEZ CIELO CC# 25232700

DE CAMPIO VASQUEZ INES CLEMENCIA CC# 25231259

Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se han transfirido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros disponibles para la venta y a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se registran posteriormente a su valor razonable. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado por el método de tasa de interés efectivo.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valoran a su costo amortizado, usando el método de interés efectivo, menos el deterioro.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de "activos financieros a valor razonable a través de resultados" se incluyen en el estado de resultado del periodo y otro resultado integral en el rubro "otros ingresos/otros egresos", en el periodo en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable.

Los activos financieros se clasifican en el activo corriente a menos que se tenga obligación de diferir el derecho por más de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes con excepción de aquellos cuyo vencimiento es inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Deterioro de activos financieros

Se evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, o cuando se identifique algún indicio, si existe evidencia objetiva del deterioro en el valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado sólo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida) y que el evento de pérdida, (o eventos), tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede estimarse de forma fiable.

Los criterios que se utilizan para determinar que existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro son:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado.
- Un incumplimiento de contrato, tales como no pagos o retrasos en el interés o del pago principal.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201007533634785468

Nro Matricula: 100-77501

Página 3

Impreso el 7 de Octubre de 2020 a las 01:59:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE CAMPIÑO VASQUEZ JAVIER CCM4598252

DE CAMPIÑO VASQUEZ MARCO ANTONIO CCM4587505

DE CAMPIÑO VASQUEZ MARIA DEL ROSARIO CCM25232701

DE CAMPIÑO VASQUEZ MARIA ELVIA CCM34000808

DE CAMPIÑO VASQUEZ ZULMA CCM25231283

A: CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S.

NIT# 9003904968 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-05-2017 Radicación: 2017-100-6-9835

Doc. ESCRITURA 3582 DEL 23-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$800.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S.

NIT# 9003904968

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9008008866 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-05-2017 Radicación: 2017-100-6-9835

Doc. ESCRITURA 3582 DEL 23-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9008008866 X

A: CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S.

NIT# 9003904968

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 02-03-2018 Radicación: 2018-100-6-5257

Doc. ESCRITURA 1278 DEL 28-02-2018 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No. 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S.

NIT# 9003904968

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9008008866 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-01-2019 Radicación: 2019-100-6-1301

Doc. OFICIO 128 DEL 18-01-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEI CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SINGULAR DE MAYOR CUANTIA CON OTROS

PREDIOS -RADICADO:17001-31-33-002-2018-00291-00-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BLANQUIN GRAJALES CARLOS AUGUSTO

CC# 75035123

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9008008866 X

- La Empresa, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, otorgue al prestatario una concesión que de otro modo no hubiera considerado.
- Resulta probable que el prestatario entre en quiebra o en saneamiento financiero.
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.
- Los datos observables indican que existe una disminución significativa en los flujos de efectivo futuros estimados a partir de una cartera de activos financieros desde el reconocimiento inicial de esos activos, aunque la disminución aún no se puede identificar con los activos financieros individuales de la cartera, incluyendo:
 - Cambios adversos en el estado de pago de los prestatarios de la cartera, y
 - Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionan con no pago en los activos de la cartera.

La Empresa primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro en forma individual, en caso contrario realiza análisis generales o globales en busca de deterioro.

Para los préstamos y la categoría de cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no han sido contraídas) descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero o una tasa de referencia si la tasa original del activo es menor que las tasas de mercado. El valor en libros del activo se reduce y la cantidad de la pérdida se reconoce en los resultados integrales. Si un préstamo o inversión mantenida hasta el vencimiento tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es el tipo de interés efectivo actual determinado en el contrato.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido (por ejemplo, una mejora en la calificación crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva cuenta de deterioro. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "recuperaciones" en el estado de resultado integral.

A partir del año 2018, y de acuerdo a los cambios NIF ⁴, la empresa calcula el deterioro de cartera por el modelo de pérdida esperada.

b. Pasivos financieros



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201007533634785409

Nro Matricula: 100-77501

Página 4

Impreso el 7 de Octubre de 2020 a las 01:59:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-03-2019 Radicación: 2019-100-6-6496

Doc: OFICIO 1197 DEL 27-03-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR MAYOR CUANTIA EN ESTE Y OTROS PREDIOS RAD:17001-31-03-002-20-18-0028-400

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BLANDON GRAJALES CARLOS AUGUSTO

A: GESTORA URBANA S.A.S.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-100-6-4068

Doc: OFICIO GEN NÚM.1 DEL 27-02-2020 ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO DE USO DEL SUELO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - MUNICIPIO DE VILLAMARIA - CALDAS -

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-08-2020 Radicación: 2020-100-6-4125

Doc: ESCRITURA 1305 DEL 04-03-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$297.279,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9008008866

A: PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S.

NIT# 9008614479X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-08-2020 Radicación: 2020-100-6-5727

Doc: ESCRITURA 3535 DEL 11-08-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$207.279,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0151 RESCILIACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA 13950 DEL 04/03/2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S.

NIT# 9008614479

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9008008866X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-09-2020 Radicación: 2020-100-6-10859

Doc: ESCRITURA 3573 DEL 12-08-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$207.279,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9008008866

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados u otros pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y préstamos). Los pasivos financieros se valoran inicialmente a su valor razonable.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros al costo amortizado se suman o se deducen del valor razonable de los pasivos financieros, según proceda, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Reconocimiento y medición

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican en este grupo si se incurre en ellos con el fin de volver a comprarlos en el término cercano. Las ganancias o pérdidas por estos pasivos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y sólo si los criterios de la NIIF 9 se cumplen.

Pasivos financieros al costo amortizado

En su medición posterior, los pasivos financieros se miden a su costo amortizado, usando el método de tasa de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectivo es un mecanismo de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero pasivo y de la asignación de los gastos por intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa) a través de la vida esperada del instrumento.

Los pasivos financieros se clasifican en el pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por más de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201007533634783409

Nro Matrícula: 100-77501

Página 5

Impreso el 7 de Octubre de 2020 a las 01:59:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S.

NIT# 9006814479X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "16"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación: C2005-388

Fecha: 09-09-2005

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO CORREGIDO ADICIONARIA "CAMPAÑO VASQUEZ INES CLEMENCIA CC 25 231 759 X" SI VALE.
ART.35 DTD. 1250/70 (CALIFICACION)

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 1

Radicación: 2020-100-3-157

Fecha: 06-03-2020

EN TIPO DE PREDIO SE MODIFICA A "URBANO" DE ACUERDO A CONSTANCIA DEL 27/02/2020 DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE VILLAMARIA.
INSTRUCCION ADITIVA 03 DE 2019 S.N.R. (ARTICULO 59 LEY 1572 DE 2012)

NOTARIO

FIN DE ESTE DOCUMENTO.

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos.

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-100-1-62000

FECHA: 07-10-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

3.6. Inventarios-Obras de construcción en curso:

GESTORA URBANA SAS reconoce como inventarios todos costos en que se incurre para la ejecución de los proyectos de construcción y las unidades terminadas disponibles para la venta.

- Los materiales se reconocen en el momento en que estos son recibidos en la bodega.
- Contratos de mano de obra: Se causan conforme el avance de obra, aprobado por la dirección de construcciones.
- Honorarios: se causan al recibo de los entregables o del avance del contrato, de acuerdo a lo que mejor refleje la valoración.
- Costo del lote: Se reconoce como inventario los lotes que adquiera la Constructora con vocación de urbanizarios; se registran al momento de la transferencia de dominio a través de escritura pública o cesión de derechos fiduciarios; se incluye en este valor todos los costos necesarios para la adquisición y compra del activo como: gastos notariales, impuestos, registro, comisiones y demás gastos.
- Impuestos se reconocen de acuerdo a la periodicidad y bases establecidas en las normas tributarias nacionales o locales.
- Trámites y licencias: Se reconocen como inventarios al momento del inicio de los trámites y pago respectivo.
- Pólizas: se reconocen al momento de la constitución de las pólizas respectivas.
- Gastos de nómina (ver política de beneficios a empleados)
- Otros costos: se reconocen al momento que la constructora reciba los beneficios, derechos y adquiera una obligación real.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210506888442629068

Nro Matricula: 100-77501

Página 1 TURNO: 2021-100-1-41088

Impreso el 6 de Mayo de 2021 a las 11:28:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL 100 - MANIZALES DEPTO. CALDAS MUNICIPIO: YELAMARIA VEREDA: VILLANARIA

FECHA APERTURA, 20-01-1987 RADICACIÓN OFICIO CON CERTIFICADO DE 20-01-1987

CODIGO CATASTRAL 8108008008954431408008000 COD CATASTRAL ANT 000100000330122000000000

NUPRE.

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS.**

UN SOLAR CON CASA DE HABITACION. SOLAR DE FORMA IRREGULAR LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA SUCESION DEL 19-04-83 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES (DECRETO 1711 ART 11/84)

AREA Y COEFICIENTE

AREA • HECTAREAS. METROS CENTIMETROS

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS. / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS

COEFICIENTE %

COMPLEMENTACION.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION.

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

AMOTACION: Nro 541 Fecha: 14-05-1963 Reduccion:

(Doc. SENTENCIA DEL 19-04-1983 JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO \$4.530

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 APROBACION TRABAJO DE PARTICION EN PROCESO DE SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto)

DE BUITRAGO DE C. MARIA DEL SOCORRO

A- CAMPIO BUTRAGO APARICO

✕

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-09-1963 Redacción:

Doc: ESCRITURA 2464 DEL 28-08-1963 NOTARIA 1A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$4,000

ESPECIFICACION: GRAYMEN: 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE CAMPINO EL IRAGO APARICIO

3

A: TAPIAS JOSE JOAQUIN

ANDIACION: Nro 903 Fecha: 08-02-1974 Radicación:

Los siguientes costos se asignan a los proyectos:

- Costo del lote donde se construirá la edificación.
- Costos de actividades preliminares como Localización, movimiento de tierras, replanteo del lote, etc.
- Costos de materiales usados en el proceso de construcción, los costos de adquisición de los materiales comprenden el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), el transporte, la manipulación y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de los mismos. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se descuentan del valor.
- Impuestos no recuperables, como por ejemplo el impuesto predial del lote donde se construirán los inmuebles.
- Contratos de mano de obra necesaria para la construcción de los bienes inmuebles para la venta.
- Costo de las obras de urbanismo exterior y áreas comunes construidas para el desarrollo del proyecto.
- Costos de obras subterráneas, y obras de estabilización del terreno.
- Costos de aseo de las unidades inmobiliarias, necesarios para la entrega del inmueble.
- Servicios públicos necesarios para la construcción de los inmuebles.
- El valor de la administración del proyecto, como: Mano de obra, gastos indirectos como papelería, depreciaciones, transportes y otros costos necesarios.
- Honorarios pagados por diseños, estudios técnicos, elaboración de reglamentos, estudios financieros, asesorías jurídicas, de mercado, necesarias para el desarrollo del proyecto.
- Valor de los trámites y licencias necesarias para el desarrollo del proyecto.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pm No: 210506888442629068

Nro Matrícula: 100-77501

Página 2 TURNO: 2021-100-1-41088

Impreso el 6 de Mayo de 2021 a las 11:28:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: OFICIO 122 DEL 06-02-1974 ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO POR LESIONES PERSONALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BARANZA MORALES ARTURO

A: CAMPIO BUITRAGO APARICIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-10-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2318 DEL 19-10-1978 NOTARIA 1A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$4.000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 880 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: TAPIAS JOSE JOAQUIN

A: CAMPIO BUITRAGO APARICIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-08-2005 Radicación: 2005-15183

Doc: ESCRITURA 393 DEL 17-08-2005 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$15.847.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (BFC: #0021577 2408-2005)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAMPIO BUITRAGO APARICIO

CC# 1195850

DE: VASQUEZ DE CAMPIO JAMEL

CC# 25230482

A: CAMPIO VASQUEZ ALBERTO

X CC#1418758 EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ OIELO

CC# 25232700

X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ INES CLEMENCIA

CC# 25231259

X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ JAVIER

CC# 4888252

X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ MARCO ANTONIO

CC# 4897685

X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ MARIA DEL ROSARIO

X CC #25232741 EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ MARIA ELVA

X EL 12.5%

A: CAMPIO VASQUEZ ZULMA

CC# 25231283

X EL 12.5%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-03-2006 Radicación: 2006-4127

Doc: RESOLUCION 0353 DEL 03-02-2006 ALCALDIA MDE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BARANZA MORALES ARTURO

A: CAMPIO APARICIO

- Pago de conexiones, matriculas y acometidas de servicios públicos domiciliarios.
- Costos de supervisión del proyecto.
- Gastos de pólizas de seguros del proyecto.
- La construcción de la sala de exhibición del proyecto.
- Gastos de administración de las unidades inmobiliarias no terminadas.
- Los gastos por prestamos necesarios para la realización de la obra
- Otros costos indirectos necesarios para la construcción del proyecto.

3.7. Propiedades, Planta y Equipo

GESTORA URBANA S.A.S. reconoce como propiedades, planta y equipo los activos que cumplan los siguientes requisitos:

Quando sea probable que se obtengan beneficios económicos futuros derivados del mismo;

Que el costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad.

Que tenga una vida útil de por lo menos tres (3) años y que el valor de costo neto sea superior a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

De acuerdo a la política administrativa se tiene la siguiente clasificación en el momento de reconocer o no los activos fijos en la empresa así:

Propiedades, planta y equipo Esta clasificación corresponde efectivamente a los activos fijos reconocidos como tal, según la política contable establecida en la parte de reconocimiento de esta política.

Activos fijos de control. Corresponde a elementos que no cumplen las características para ser reconocidos como parte de propiedades, planta y equipo, sin embargo, la administración requiere asignarles un código o placa con el fin de controlar su existencia y asignación dentro de la compañía. El reconocimiento de estos elementos se hará directamente contra el resultado del ejercicio y simplemente se crea un registro en el módulo de activos fijos a costo de un (\$1), peso. El valor a tener en cuenta para reconocimiento como activos fijos de control será de hasta dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, valor factura antes de IVA.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210506888442629068

Nro Matricula: 100-77501

Página 3 TURNO: 2021-100-1-41068

Impreso el 6 de Mayo de 2021 a las 11:28:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 067 Fecha: 23-04-2014 Radicación: 2014-100-6-11462

Doc: ESCRITURA 129 DEL 14-02-2014 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAMPIÑO VASQUEZ ALBERTO CC#1418758

DE: CAMPIÑO VASQUEZ CIELO CC#25232700

DE: CAMPIÑO VASQUEZ INES CLEMENCIA CC#25231259

DE: CAMPIÑO VASQUEZ JAVIER CC#4596252

DE: CAMPIÑO VASQUEZ MARCO ANTONIO CC#697605

DE: CAMPIÑO VASQUEZ MARIA DEL ROSARIO CC#25232701

DE: CAMPIÑO VASQUEZ MARIA ELVIA CC#4000806

DE: CAMPIÑO VASQUEZ ZULMA CC#25231363

A: CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S.

NIT# 9003904966 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-05-2017 Radicación: 2017-100-6-9855

Doc: ESCRITURA 3562 DEL 23-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$800,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S.

NIT# 9003904966 X

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9006008566 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-05-2017 Radicación: 2017-100-6-9855

Doc: ESCRITURA 3562 DEL 23-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9006008566 X

A: CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S.

NIT# 9003904966

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-03-2018 Radicación: 2018-100-6-3257

Doc: ESCRITURA 1278 DEL 28-02-2018 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S.

NIT# 9003904966

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9006008566

Activos fijos de depreciación inmediata. Corresponde a elementos que por su valor no serán reconocidos como activos de la compañía, sin embargo, por su importancia relevante en el proceso comercial o productivo se activarán dentro del módulo de activo fijo, se asignará código y placa, pero tendrán una vida útil de un (1) mes máximo (12) meses, los cuales se depreciarán dentro del mismo ejercicio contable o periodo gravable. La base para determinar esta calidad de activo fijo será un valor menor a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Las propiedades, planta y equipo se presentan a su costo de adquisición, neto de las depreciaciones acumuladas y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor, en caso de que existan.

El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de estas partidas. El costo también incluye los costos por préstamos incurridos durante la etapa de construcción de proyectos que requieren un tiempo sustancial para su puesta en operación.

Se incluyen como inversión aquellos costos directamente relacionados con la formación o adquisición de un activo que requiere un periodo sustancial de tiempo para ponerlo en condiciones de utilización. Entre otros, se capitalizan como construcciones en curso costos de personal directamente relacionado con la construcción de proyectos, costos por intereses de la deuda destinada a financiar proyectos y costos de mantenimientos mayores que aumentan la vida útil de activos existentes, entre otros.

La depreciación de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso previsto por la Administración.

La depreciación de los activos se calcula por el método de línea recta.

La base depreciable de un activo incluye su costo de adquisición menos su valor residual. La depreciación es reconocida en los resultados de periodo durante el tiempo estimado de su vida útil.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

Un activo fijo está deteriorado si su valor neto en libros excede a su importe recuperable, por tanto, el valor en libros es rebajado hasta alcanzar su importe recuperable.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja por su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros que se deriven del uso continuo del activo.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210506888442629068

Nro Matrícula: 100-77501

Página 4 TURNO: 2021-100-1-41068

Impreso el 6 de Mayo de 2021 a las 11:28:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 411 Fecha: 23-01-2019 Radicación: 2019-100-6-1301

Doc: OFICIO 128 DEL 18-01-2016 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SINGULAR DE MAYOR CUANTIA CON OTROS PREDIOS -RADICADO: 17001-31-03-002-2018-00281-00 -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BLANDON GRAJALES CARLOS AUGUSTO

CC# 75035120

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 900600886X

ANOTACION: Nro 412 Fecha: 27-03-2019 Radicación: 2019-100-6-0496

Doc: OFICIO 1197 DEL 27-03-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11.

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR MAYOR CUANTIA EN ESTE Y OTROS PREDIOS RAD. 17001-31-03-002-2018-00281-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BLANDON GRAJALES CARLOS AUGUSTO

CC# 75035120

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9006008866

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-100-6-4086

Doc: OFICIO SIN NUM DEL 27-02-2020 ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0871 CAMBIO DE USO DEL SUELO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - MUNICIPIO DE VILLAMARIA - CALDAS -

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-100-6-4125

Doc: ESCRITURA 1395 DEL 04-03-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$207.279.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0425 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 9006008866

A: PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S.

NIT# 9006014479X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-08-2020 Radicación: 2020-100-6-9727

Doc: ESCRITURA 3535 DEL 11-08-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$207.279.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0151 RESCILIACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA 1395 DEL 04/3/2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultado del período.

Las propiedades, planta y equipo en régimen de arrendamiento financiero se deprecian de la misma manera que los activos propios. Si se tiene certeza razonable de obtener la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil esperada, en caso contrario se depreciará en el término del arrendamiento, el que sea menor.

3.8. Activos Intangibles

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente a su costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, de existir.

La vida útil estimada y el método de amortización de los intangibles se revisan al final de cada período.

Un activo intangible se dará de baja en la disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros a partir de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo.

Licencias

Las licencias tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada. La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar el costo a resultados en el término de su vida útil estimada.

Software

Los costos asociados con el mantenimiento de software se reconocen como gasto cuando se incurren. La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar el costo a resultados en el término de su vida útil estimada.

Servidumbres

Las servidumbres corresponden a derechos adquiridos para el desarrollo de los proyectos productivos. Estos activos son considerados de vida útil finita y se amortizan en el tiempo de duración del proyecto asociado por el método de línea recta.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210506888442629068

Nro Matrícula: 100-77501

Página 6 TURNO 2021-100-1-41088

Impreso el 6 de Mayo de 2021 a las 11:28:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

DE: PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S.

NIT# 9008814479

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 900888888X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-09-2020 Radicación: 2020-100-5-10899

Doc: ESCRITURA 3573 DEL 12-08-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$207,279,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: DISTRIBUCION EN PAGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,3-Titular de dominio (completo)

DE: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 900888888X

A: PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S.

NIT# 9008814479X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "16"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro. 5

Nro Corrección: 1

Radicación: C2005-368

Fecha: 09-09-2005

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO CORREGIDO ADJUDICATARIA: "CAMPIO VASQUEZ INES CLEMENCIA CC 25.231.259 X" SI VALE,
ART.35 DTO 125079 (CALIFICACION)

Anotación Nro. 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2020-100-3-157

Fecha: 06-03-2020

EN TIPO DE PREDIO SE MODIFICA A "URBANO" DE ACUERDO A CONSTANCIA DEL 27/02/2020 DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DE VILLAMARIA,
INSTRUCCION ADITIVA 03 DE 2019 S.N.R. (ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-100-1-41088

FECHA: 06-05-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA

El crédito mercantil es el exceso de la suma de la contraprestación transferida y el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos a valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, el crédito mercantil se registra al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. La prueba de deterioro de valor se asigna a cada unidad generadora de efectivo de la Empresa.

3.9. Propiedades de inversión

Esta política aplica para aquellos activos inmuebles: terrenos o edificios, que GESTORA URBANA SAS posee (la titularidad legal o los hayan recibido en arrendamiento financiero) y de los cuales se espera percibir rentas por concepto de arrendamiento operativo y beneficios económicos por el aumento de su valorización o ambas; en lugar de: i) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o ii) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Existen acuerdos de arrendamientos de forma explícita (contrato de arrendamiento) o de forma implícita (a través de un acuerdo de servicios). La determinación de si un acuerdo constituye o contiene un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración.

GESTORA URBANA en calidad de arrendatario clasifica los arrendamientos como financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran a GESTORA URBANA sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a la propiedad del bien. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos en régimen de arrendamiento financiero se registran inicialmente como activos, a su valor razonable al inicio del contrato de arrendamiento o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos. La obligación presente del pago de los cánones de arrendamiento y la opción de compra son reconocidos en el estado de situación financiera como una obligación por arrendamiento financiero.

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil. Sin embargo, si no existiese certeza razonable de que GESTORA URBANA SAS obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos de arrendamiento se reparten entre los gastos financieros y la reducción de la obligación. Los gastos financieros se reconocen inmediatamente en resultados, a menos que sean directamente atribuibles a los activos aptos, en cuyo caso se capitalizan, de acuerdo con la política general de costos de préstamos.

Los pagos de arrendamiento operativo se registran como gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón temporal de consumo de los beneficios económicos del activo arrendado.



República de Colombia



A0042109275

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS (3582)

En el Municipio de Manizales, Circulo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldes, Republica de Colombia, a los veintés (20) días del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017), comparecieron al despacho de la NOTARIA SEGUNDA e cargo de la Notaria(ey) PAULA ANDREA CORTES VALENCIA, el señor JORGE MARIO ROMAN HURTADO, mayor, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía 7.543.390 expedida en Armenia, quien obra en nombre y representación de la sociedad CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S. NIT. 900.390.496-6, quien actúa en su calidad de Representante legal, con domicilio principal en la ciudad de Manizales, legalmente constituida mediante documento privado de ~~las~~ adquisición de Manizales de fecha 09 de octubre de 2010, inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 22 de octubre de 2010 bajo el número 00068528 del libro IX, debidamente autorizado mediante acta de la Asamblea General de Accionistas, todo lo cual consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales y el acta que se anexan para su protocolización, quienes en adelante se denominará LA PARTE VENDEDORA, y el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 339.7391 quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación de la sociedad que en Manizales, gira hoy bajo la razón social de GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 900.800.886-6, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de Accionistas al 10 de Diciembre de 2014, inscrita el 16 de diciembre de 2014 bajo el número 00068528 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, que se anexa para su protocolización, y quien en adelante se denominará LA PARTE COMPRADORA, y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio, que la parte compradora constató de primera mano que la parte vendedora sí es realmente propietaria del inmueble que le transfere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente, que, además, tuvo la precaución de pedir notarial para sus declaraciones en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Medición inicial

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo, el cual comprende:

- El valor de compra de contado (valor acordado entre el vendedor y GESTORA URBANA SAS) neto de cualquier descuento o rebaja.
- Impuestos de registro, notariales, de escritura, comisión del intermediario y demás gastos legales.
- Impuesto por valorización.

El costo de una propiedad de inversión construida será los costos que se hayan capitalizado durante la edificación y que al momento de terminación de la misma tenga el bien reconocido como construcción en curso

Medición posterior

GESTORA URBANA SAS medirá las propiedades de inversión posteriormente a su reconocimiento inicial, bajo el modelo del valor razonable.

3.10 Deterioro de activos no financieros

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, GESTORA URBANA evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro del valor para un activo, la Empresa estima el importe recuperable de ese activo o de la unidad generadora de efectivo. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros.

Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan en los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro.

La unidad generadora de efectivo es la venta de unidades inmobiliarias.

Deterioro de valor del crédito mercantil:

Las pruebas por deterioro de valor se efectúan anualmente, en el mismo periodo cada año. Cuando se presenta deterioro de valor, este es asignado inicialmente al crédito

establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición): que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: PRIMERO: Que "LA PARTE VENDEDORA", transfiere a título de venta a favor de "LA PARTE COMPRADORA", el derecho de dominio y la posesión material que tiene del siguiente inmueble: UN SOLAR CON CASA DE HABITACIÓN, SOLAR DE FORMA IRREGULAR, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE VILLAMARÍA, DEPARTAMENTO DE CALDAS Con un área de 2240 mts2, alindado de la siguiente forma: ### POR EL FRENTE QUE ES EL OCCIDENTE, EN EXTENSIÓN DE 37 VARAS (29.6 MTS) CON LA CALLE 12, POR EL NORTE EN EXTENSIÓN DE 63 VARAS (50.4 MTS) CON JESÚS RENDÓN Y RUPERTO VALENCIA, POR EL ORIENTE, EN EXTENSIÓN DE 42 VARAS (33.6 MTS) CON PRITIVA VALENCIA, POR EL SUR EN EXTENSIÓN DE 53 VARAS (42.4 MTS) CON LA CARRERA 7ª, QUE ESTA SIN ABRIR, DE AQUI SE VOLTEA SOBRE EL NORTE, LÍNEA RECTA Y EXTENSIÓN DE 16 VARAS (12.8 MTS) LINDANDO CON EL SOLAR ADJUDICADO EN ESTA PARTICIÓN A PEDRO JOSÉ CAMPIÑO, HASTA SALIR A LA CALLE 12, DE ESTE PUNTO SE VOLTEA SOBRE EL OCCIDENTE EN LÍNEA RECTA EN EXTENSIÓN DE 10 VARAS (8.00 MTS) Y LINDANDO CON EL MISMO PEDRO JOSÉ CAMPIÑO HASTA SALIR A LA CALLE 12 ### (LINDEROS TOMADOS DEL TÍTULO DE ADQUISICIÓN) Inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 100-77501 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) 00010000003301220000000000. No obstante la cabida y linderos del inmueble objeto de la presente venta se hace como cuerpo cierto. TRADICIÓN: El anterior inmueble fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA, por compraventa realizada al señor ALBERTO CAMPIÑO VÁSQUEZ y OTROS, mediante escritura pública número 129 del 14 de febrero de 2014, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Villamaría, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 100-77501 de la Oficina de Registro de

Señal notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

mercantil y posteriormente a los activos que componen la unidad generadora de efectivo.

La Empresa basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones para la unidad generadora de efectivo a la cual se le asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de cinco años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o una unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de manera que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado si ninguna pérdida por deterioro hubiese sido reconocida para el activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

3.11 Costos por préstamos

Los costos de los préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, entendiéndose como activos que necesariamente toman un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso o venta, son adicionados al costo de esos activos, hasta que tales activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la entidad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamo respectivos.

Los ingresos por la inversión temporal de créditos específicos pendientes de su utilización en activos aptos, es deducida de los costos de préstamos elegibles para capitalización.

3.12 Impuesto a la renta corriente e impuesto diferido

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto diferido, se reconoce en el resultado del período, excepto cuando se genera de partidas que se reconocen en otro resultado integral. En estos casos, el impuesto también se reconoce en otro resultado integral.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias



República de Colombia



A-042828176



Instrumentos Públicos de Manizales. **SEGUNDO:** Que LA PARTE VENDEDORA, garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona, se halla libre de toda clase de gravámenes, uso, usufructo, censo, embargo judicial, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, limitaciones en el dominio y goce, pleito pendiente, afectación a vivienda familiar, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental, o Nacional. Obligándose LA PARTE VENDEDORA a salir al saneamiento en los casos de ley. **TERCERO:** Que el precio de venta del anterior inmueble, con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que LA PARTE COMPRADORA pagará a LA PARTE VENDEDORA así: 1) La suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, los cuales LA PARTE VENDEDORA declara tener recibida de LA PARTE COMPRADORA, a la firma de la presente escritura y 2) La suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, respaldados en un pagaré con fecha de vencimiento 30 de enero de 2018. **CUARTO:** Que LA PARTE VENDEDORA pone a LA PARTE COMPRADORA en posesión y dominio del inmueble que le vende, con sus títulos y acciones consiguientes a la firma de la presente escritura pública de compraventa. **QUINTO:** Que las partes contratantes aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella contenida, declarando LA PARTE COMPRADORA que tiene recibido el inmueble que adquiere materialmente. **PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 980 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRAN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (2) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA**

El notario para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

son objeto de interpretación. La Empresa, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases contables y tributarias de activos y pasivos al cierre del periodo sobre el que se informa. Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancela, con base en las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo proceso de aprobación se encuentre próximo a completarse para tal fecha.

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria.

3.13. Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo

Los beneficios a corto plazo incluyen: cesantías (régimen ley 50), primas, vacaciones, intereses a las cesantías y todos aquellos conceptos que remuneran el servicio que prestan los empleados a la Empresa y que se esperan liquidar totalmente antes de los doce meses siguientes al cierre anual sobre el que se informa. Estos beneficios son reconocidos en la medida en que los empleados prestan sus servicios a la Empresa y se miden por el valor establecido en las normas laborales y/o en los acuerdos individuales y colectivos establecidos entre el empleado y la Empresa. La Empresa reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades, sobre la base de una fórmula que toma en cuenta el cumplimiento de unas metas establecidas. Se reconoce una provisión con cargo a los resultados del ejercicio en que se causa el beneficio.

3.14 Capital social

El capital incluye el capital accionario emitido, las primas de emisión y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la Empresa.

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.

ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.

Comparece nuevamente el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 339.738, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación de la sociedad que en Manizales gira hoy bajo la razón social de GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.888-8, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de Accionistas el 10 de Diciembre de 2014, inscrita el 16 de diciembre de 2014 bajo el número 00058528 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, que se anexa para su protocolización y quien en adelante se denominará LA PARTE DEUDORA, y el señor JORGE MARIO ROMAN HURTADO, mayor, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía 7.543.390 expedida en Armenia, quien obra en nombre y representación de la sociedad CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S. NIT. 900.390.496-8, quien actúa en su calidad de Representante legal, con domicilio principal en la ciudad de Manizales, legalmente constituida mediante documento privado de los accionistas de Manizales de fecha 09 de octubre de 2010, inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 22 de octubre de 2010 bajo el número 00058244 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, que se anexa para su protocolización y quien en adelante se denominará LA PARTE ACREEDORA y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de garantía hipotecaria, que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte acreedora constató de primera mano que la parte deudora si es realmente propietaria del 100% de los inmuebles que le da en garantía, pues ella se los enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son éstos quienes deban constatarlas, tal y

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

3.15 Reservas

Se registran como reservas las apropiaciones autorizadas por la Asamblea General de Accionistas, con cargo a los resultados del año para el cumplimiento de disposiciones legales o para cubrir los planes de expansión o necesidades de financiamiento.

Las disposiciones legales que contemplan la constitución de reservas aplicables a la Empresa son las siguientes:

- Artículo 130 del Estatuto Tributario (derogado por la Ley 1819 de 2016) contemplaba una apropiación de reserva de las utilidades netas equivalente al 70% del mayor valor de la depreciación fiscal sobre la depreciación contable. Esta reserva podrá liberarse en el momento en que las depreciaciones solicitada fiscalmente sea inferior a la registrada en el estado de resultados, o se vendan los activos que generaron el mayor valor deducido.
- El Código de Comercio obliga a la Empresa a apropiar el 10% de sus utilidades netas anuales determinadas bajo las normas contables locales como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Empresa, pero puede utilizarse para absorber o reducir pérdidas netas anuales. Son de libre disponibilidad para los accionistas los saldos de la reserva en exceso del 50% del capital suscrito.

3.16. Reconocimiento de Ingresos

Ingresos por Actividades Ordinarias

Los ingresos ordinarios se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir en la venta de bienes, y la prestación de servicios, en el curso normal de las operaciones.

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a GESTORA URBANA y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el cual el pago sea realizado. Se reconocen los ingresos cuando la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta y/o la prestación del servicio.



República de Colombia



4408288327



conforme lo establece el artículo 9° del Decreto - Ley 900 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de préstamo con garantía hipotecaria en la siguiente forma: **PRIMERO:** Que la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., constituye HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de la sociedad CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S., sobre el 100% del siguiente inmueble: **UN SOLAR CON CASA DE HABITACIÓN, SOLAR DE FORMA IRREGULAR, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE VILLAMARÍA, DEPARTAMENTO DE CALDAS** con un área de 2240 m², sitióderado de la siguiente forma: **## POR EL FRENTE QUE ES EL OCCIDENTE, EN EXTENSIÓN DE 37 VARAS (28.6 MTS) CON LA CALLE 12, POR EL NORTE EN EXTENSIÓN DE 63 VARAS (50.4 MTS) CON JESÚS RENDÓN Y RUPERTO VALENCIA, POR EL ORIENTE, EN EXTENSIÓN DE 43 VARAS (33.6 MTS) CON PRITIVA VALENCIA, POR EL SUR EN EXTENSIÓN DE 63 VARAS (42.4 MTS) CON LA CARRERA 7°, QUE ESTA SIN ABRIR, AQUÍ SE VOLTEA SOBRE EL NORTE, LÍNEA RECTA Y EXTENSIÓN DE 15 VARAS (12.8 MTS) LINDANDO CON EL SOLAR ADJUDICADO EN ESTA PARTICIÓN Y PEDRO JOSÉ CAMPIÑO, HASTA SALIR A LA CALLE 12, DE ESTE PUNTO SE VOLTEA SOBRE EL OCCIDENTE EN LÍNEA RECTA EN EXTENSIÓN DE 10 VARAS (8.00 MTS) Y LINDANDO CON EL MISMO PEDRO JOSÉ CAMPIÑO, HASTA SALIR A LA CALLE 12-## (LINDEROS TOMADOS DEL TÍTULO DE ADQUISICIÓN) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 100-17501 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) 0001000000330122000000000. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la descripción, cabida y linderos acabados de mencioner, los inmuebles así determinados, se hipotecan como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO: PLAZO DE LA GARANTÍA:** La presente hipoteca se constituye por el término de diez (10) años, siendo entendido que permanecerá vigente mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante otorgamiento de escritura pública firmada por LA PARTE ACREEDORA, quien no estará obligada a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación a su favor o a cargo de LA PARTE DEUDORA. **SEGUNDO:** Que el 100% del bien antes descrito es de exclusiva propiedad de LA PARTE DEUDORA, quien lo adquirió, por compraventa realizada a la sociedad CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S. tal como consta en la primera página notarial para ser exclusiva en la escritura pública - No tiene tanto para el presente**

Los precios de cada unidad inmobiliaria son pactados con los clientes de forma anticipada.

Los ingresos originados por la venta de las unidades inmobiliarias son reconocidos en el mes en que se protocoliza la escritura pública en la notaria (fecha en la cual se realiza la factura de venta). Por lo anterior, al final de cada mes se registran como ingresos todas las ventas facturadas.

Ingresos Financieros

Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

Los ingresos financieros incluyen principalmente los intereses sobre saldos de deudores, comisiones, intereses de depósitos bancarios y las utilidades en la valoración de inversiones; excepto las clasificadas como disponibles para la venta.

Los intereses se reconocen como ingreso en el momento que surge el derecho legal a su cobro. En el caso de clientes que han sido objeto de reconocimiento de deterioro, la causación de intereses se suspende y sólo habrá reconocimiento del ingreso por intereses cuando se reciba efectivamente su pago.

Los intereses sobre depósitos financieros se reconocen como ingresos cuando se recibe la confirmación de la entidad financiera de su abono en cuenta.

3.17 Reconocimiento de costos y gastos

La Empresa reconoce sus costos y gastos en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable correspondiente (causación), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la construcción de las unidades inmobiliarias. También se incluyen aquellos costos que, aunque no estén directamente relacionados con la construcción de cada unidad inmobiliaria son un elemento esencial en ellos.

Dentro de los primeros se incluyen las compras de materiales, costos de personal, costos de ingenieros, depreciaciones, amortizaciones, entre otros. Dentro de los segundos se incluyen los transportes de materiales, el mantenimiento de los equipos, alquiler de equipos, impuestos, servicios públicos, entre otros. Todos ellos incurridos por los procesos responsables en la construcción de las unidades inmobiliarias.

Se incluyen dentro de gastos las demás erogaciones que no clasifiquen para ser registradas como costo.

parte de esta escritura y como figurará registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales al folio de matrícula inmobiliaria número 100-77501. **TERCERO:** Que el 100% del inmueble del cual se hace relación en el punto primero de esta escritura se halle libre de toda clase de gravámenes, censo, embargos, demandas inscritas, condiciones extintivas o suspensivas del dominio, movilizaciones, arrendamientos constituidos por escritura pública y que no ha sido constituido en patrimonio de familia, ni dado en anticresis y que tampoco soporta en la actualidad gravamen hipotecario distinto del presente. **CUARTO:** Que la hipoteca que se constituye por medio de este instrumento, se extiende también a todas las anexidades, mejoras y edificaciones que existan en la actualidad en el inmueble que se ha alindado y de las que existan en el futuro en él y se extiende a cualquier indemnización que pueda corresponder a la parte hipotecante por razón del dominio que sobre el bien hipotecado como las provenientes, de cualquier seguro que ampare el inmueble o sus anexidades. **QUINTO:** Que esta hipoteca tiene por objeto garantizar a **LA PARTE ACREEDORA**, todas las obligaciones presentes o futuras hasta su total cancelación, que por cualquier concepto tuviere la parte hipotecante y/o (los codeudores o cualquier otra persona a la que desee respaldar) por sí solo personas naturales o jurídicas a favor o la orden de **LA PARTE ACREEDORA**, ya sea que consten en pagarés, letras de cambio o cualquier otro título ya sea avales o garantías, aceptaciones bancarias, descuento de bonos de prenda, diferencias de cambio, créditos adquiridos por **LA PARTE ACREEDORA** contra cualquiera de los deudores o por endoso o cesión de terceras personas o que provengan de cualquier otra deuda. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Esta garantía respalda a **LA PARTE ACREEDORA**, no solo el capital de las obligaciones garantizadas y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino los gastos de cobranza si fuere el caso y demás accesorios no computables como intereses y legalmente aplicable sobre las deudas aquí caucionadas. Esta hipoteca respalda obligaciones contraídas por la parte hipotecante y/o (los codeudores o cualquier otra persona a la que desee respaldar), a favor de **LA PARTE ACREEDORA**, no solo con anterioridad a la fecha de esta escritura sino las que contraigan, en lo sucesivo hasta su total cancelación. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que en caso de expropiación del bien hipotecado decretada por el estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelanta **LA PARTE ACREEDORA**, podrá dar por vencido el

3.18 Estimaciones, Juicios y Criterios de la administración

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Gerencia deba realizar juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan los montos de ingresos y gastos, activos y pasivos, y revelaciones relacionadas, así como también, la revelación de pasivos contingentes al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes significativos a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Reconocimiento de costos

Los costos y gastos se registran con base en causación.

Deterioro del valor de activos no financieros

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, que es el mayor importe entre el valor razonable menos los costos de venta, y el valor en uso. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en información disponible sobre transacciones de ventas para bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o sobre precios de mercado observables netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien.

El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen de las proyecciones estimadas para los próximos cinco años.

El cálculo del importe recuperable es sensible a cualquier cambio en la tasa utilizada para el descuento de los flujos de efectivo, así como también, a los ingresos de fondos futuros esperados, y a la tasa de crecimiento a largo plazo.

Propiedades, planta y equipos

El tratamiento contable de la inversión en propiedad, planta y equipo considera la realización de estimaciones para determinar el período de vida útil utilizada para el cálculo de su depreciación.

La empresa determinará la vida útil del activo en consideración a las características físicas, las condiciones de uso, obsolescencia técnica. Las vidas útiles de los activos



República de Colombia



AN042289274

plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca. La deudora hipotecaria, por medio del presente instrumento autoriza a la entidad pública adquiriente para que, si **LA PARTE ACREEDORA** opta expresamente por esta alternativa, la entreguen directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones, **LA PARTE ACREEDORA**, podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. **SEXTO:** Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE**, los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura, los de su registro y cancelación, las costas del cobro si hubiere lugar a él, así como las del certificado de libertad del inmueble hipotecado y las copias de ésta escritura solicitare al acreedor en cualquier momento, para lo cual queda expresamente autorizado. En caso de pérdida o destrucción de la copia de ésta escritura con mérito ejecutivo para exigir el pago de las obligaciones que la presente hipoteca garantiza, desde ahora y para entonces se deberá entenderse que por medio de este instrumento **LA PARTE ACREEDORA** y **LA PARTE HIPOTECANTE**, han solicitado al señor Notario que se sirva expedir una copia que sustituya a la que se hubiere perdido o destruido, sin necesidad de ningún trámite judicial. Para estos efectos; **LA PARTE HIPOTECANTE** otorga poder especial a **LA PARTE ACREEDORA**, para que en su nombre y representación adelantando las diligencias que corresponden, ante cualquier autoridad o persona, con facultad amplia y suficiente. En esta forma se cumple la exigencia del artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y del artículo 39 del decreto 2148 de 1983. **SÉPTIMO:** Que la hipoteca asegura el pago de las obligaciones respectivas en la forma y términos previstos en los documentos correspondientes, pueda hacerse efectiva cuando ellas se hagan exigibles por cualquier causa; es entendido que no se extingue por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas, en consecuencia esta hipoteca garantiza las obligaciones presentes y futuras que tenga la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.** Que en caso de mora en el pago de cualquier cuota por capital o intereses de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca o en caso de que el inmueble que por esta escritura se da en garantía a **LA PARTE ACREEDORA** fuere perseguido judicialmente por un tercero, **LA PARTE ACREEDORA**, podrá dar por vencido el plazo estipulado y proceder judicial o extrajudicialmente a pedir el pago total de las acreencias a su favor y a cargo de la parte hipotecante, haciendo efectiva ésta hipoteca por todos los medios legales, bastándole presentar una copia

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



AN042289274 1309172017

serán revisadas si hay indicadores que determinen que hay un cambio en las condiciones del activo, no se estimarán vida útil residual, excepto para los edificios

NOTA 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS:

Factores de riesgo financiero

La Empresa gestiona los riesgos inherentes al financiamiento de las actividades propias de su objeto social, así como aquellos derivados de la colocación de los excedentes de liquidez y operaciones de tesorería. La Empresa no realiza inversiones patrimoniales significativas, operaciones con derivados o posición en divisas con propósitos especulativos.

Dentro de los riesgos evaluados se encuentran: el riesgo de mercado, de liquidez y de crédito.

Riesgo de mercado

El riesgo asociado a los instrumentos financieros y la posición en bancos producto de los excedentes de tesorería, es gestionado mediante la evaluación de las condiciones macroeconómicas y el impacto de su variación en los estados financieros

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado para GESTORA URBANA comprende dos tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés y riesgo de los cambios en leyes tributarias. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, las colocaciones a corto plazo y los activos financieros disponibles para la venta.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de GESTORA URBANA al riesgo de tasa de interés se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo con tasas de interés variable.

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

NOTA 5. Efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido y Activos Financieros:

Tel.: (57) (6) 890 4343
Calle 62 No 22 - 61 Oficina 12 - 61
Edificio Torre Plaza 42

www.gestoraurbana.com

Mérida / Cali / Bogotá

registrada de esta escritura, acompañada del pagaré o documento en que consta la deuda u obligación que se va a cobrar. Que además **LA PARTE ACREEDORA**, podrá hacer efectiva esta hipoteca si el inmueble que se da en garantía fuera enajenado o gravado sin autorización escrita; si fuere deasmejorado o no prestare suficiente garantía a juicio de un perito designado previamente por la parte acreedora, si este encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o si **LA PARTE HIPOTECANTE** incumpliere algunas de las obligaciones contraídas mediante este instrumento.

NOVENO: **LA PARTE HIPOTECANTE** declara además, que desde ahora acepta cualquier traspaso o cesión que **LA PARTE ACREEDORA** haga de los instrumentos a su cargo así como de esta garantía con todas las consecuencias que la ley señala sin que sea necesario notificar dicha cesión.

DÉCIMO: Que si para cobrar cualquiera de las deudas garantizadas con esta hipoteca, **LA PARTE ACREEDORA**, entablare acción judicial, **LA PARTE HIPOTECANTE** renuncia a favor de este el derecho de nombrar depositario de bienes y a pedir que el bien embargado se divida en lotes para los efectos de la subasta pública.

DÉCIMO PRIMERO: Que la presente hipoteca no modifica altera extingue ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **LA PARTE ACREEDORA**, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con ésta hipoteca.

DÉCIMO SEGUNDO: Que la protocolización de la certificación sobre monto del crédito, se hace única y exclusivamente para efectos de la liquidación de los derechos de Notariado y Registro y no afecta la naturaleza de abierta y sin límite de cuantía de la presente hipoteca ni los alcances y efectos que de ello se deriven.

DÉCIMO TERCERO: Que la constitución de la presente hipoteca así como la protocolización de la certificación sobre monto del crédito expedida únicamente para los efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro, no constituyen oferta de crédito no implican para **LA PARTE ACREEDORA**, obligación o promesa alguna de hacer a las personas señaladas en la cláusula quinta, préstamos ni otorgar prórrogas o renovaciones de obligación vencidas o por vencerse. Presenta el señor **JORGE MARIO ROMAN HURTADO**, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S.**, de las condiciones civiles y personales anotadas al principio de esta escritura, manifiesta que acepta la presente escritura y

Efectivo y equivalentes de efectivo:

está representado por recursos de liquidez inmediata que comprenden el disponible en la caja y depósitos en bancos

DETALLE	2019	2018
Caja		
Caja Menor	1,500,000	1,500,000

Corresponde al fondo asignado para caja menor, para gastos menores de la oficina

Cuentas corrientes bancarias incluye:

DETALLE	2019	2018
Banco Davivienda Cta.0860-69997939	9.773.072	111.197.853
BBVA Cta.0537023517	99.791.098	213.857.695
BBVA Cta.05394010024580	3.354.995	6.491.646
Bancolombia cta.05986973589	36.945.790	4.590.908
Banco Davivienda Cta.060208700009827	0	3.550.000
Total cuentas corrientes	149.864.955	339.688.102

Efectivo y equivalente de efectivo restringido:

corresponde al Patrimonio autónomo con Fiduciaria Davivienda, pertenece al Fideicomiso la Ceiba, estos dineros son destinados para la ejecución de este proyecto; el cual se inició en el año 2018.

DETALLE	2019	2018
Efectivo Restringido		
Cuenta corriente Patrimonio autónomo	24.524.627	31.033.867
Fiducuenta Patrimonio autónomo	349.599.377	24.473.400
Total Efectivo Restringido	374.124.004	55.507.267

NOTA 6. Instrumentos financieros en Inversiones:

Se tiene un fideicomiso de inversión en moneda nacional así:



República de Colombia



44042889279

la hipoteca y crédito por ella se constituye a favor de la sociedad, que únicamente para efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro se protocoliza con la presente escritura certificación sobre el monto del crédito. DE CONFORMIDAD CON LAS RESOLUCIONES 0450 Y 0451 DEL 20 DE ENERO DE 2017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA CARTA CUPO POR VALOR DE CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) MONEDA CORRIENTE.

DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 26 DE

NOVIEMBRE DE 2003: Manifiesta el representante legal de la parte vendedora que el inmueble que enajena NO se encuentra afectado a vivienda familiar.

Seguidamente manifiesta el representante legal de la sociedad compradora que de conformidad con la Ley 258 de 1996 el inmueble objeto de este contrato NO PROCEDE a la afectación a vivienda familiar, por adquirir una sociedad. **NOTA:**

ELABORADA CON CERTIFICADO DE TRADICION DE FECHA 22 DE MAYO DE 2017 PRESENTADO POR LOS INTERESADOS. EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 28 LEY 1579 DE 2012, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LA HIPOTECA Y EL PATRIMONIO DE FAMILIA, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL

TERMINO INDICADO, SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA, CON LOS PERJUICIOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES. "MANIFIESTA(N) EL(LOS) OTORGANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL NOTARIO O A LA PERSONA A QUIEN ÉSTE DESIGNE PARA RETIRAR DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA, O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO." **NOTA**

IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar

libre y voluntariamente para uso exclusivo en la escritura pública - Sin tiene costo para el usuario



10/03/2017 10:00:00

10/03/2017 10:00:00

10/03/2017 10:00:00

DETALLE	2,019	2,018
Fiducuenta Bancolombia cta.0059000304700	2.916.250	1.636.802

NOTA 7. Cuentas por cobrar y Activos Fiscales:

A continuación, se detalla la descripción de este rubro:

Cuentas por cobrar:

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Clientes			
Nacionales	318.643.481	0	318.643.481
Anticipos y avances			
A Proveedores	15.236.999	128.609.234	-113.372.235
A Contralistas	516.518.516	244.661.287	271.857.229
Depósitos			
Para juicios ejecutivos	129.900.000	0	129.900.000
Cuentas por cobrar a empleados			
Responsabilidades	6.740.000	5.350.000	1.390.000
otras cuentas por cobrar a empleados	0	403.126	-403.126
Deudores Varios			
otros deudores varios	75.961	18.257.498	-18.181.537
Total cuentas por cobrar	987.114.957	397.281.145	589.833.812

Activos Fiscales

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Activos por impuestos corrientes			
Anticipo de impuesto a las ganancias	52.332.000	29.256.375	23.075.625
Retención en la fuente	132.080.000	30.274.027	101.805.973
Iva por reclamar	615.578.448	399.823.379	215.755.069
Otros impuestos a favor	85.730.337	70.420.289	15.310.048
Total Activos Fiscales	885.720.785	529.774.070	355.946.715

NOTA 8. Inventarios- Obras de construcción en curso:

El valor de los inventarios de los proyectos en ejecución es:

Tel: (57) (6) 890 1111 Calle 62 No 23 - 62 Edificio Terra Plaza 62	DETALLE - 01	CENTRO COSTOS	2,019	2,018	Diferencia

NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto - Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. Se anexa para su protocolización con la presente escritura certificado de PAZ Y SALVO numero 035287 de fecha 23 de mayo de 2017 por concepto de impuesto predial y demás causados, expedido por el Tesorero de Rentas Municipales de Villamaría, del inmueble identificado con la ficha catastral número 000A0000003301220000000000, avalúo \$7.209.000.00, válido hasta el 31 de diciembre de 2017. En el mismo consta que no paga valorización. EXPÍDASE LA COPIA DE RIGOR CON DESTINO A LA PARTE ACREEDORA, COMO TÍTULO HIPOTECARIO CON MÉRITO EJECUTIVO Y COPIA PARA EL ARCHIVO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES, PARA LOS EFECTOS LEGALES. No causa impuesto de retención en la fuente por ser una sociedad, de conformidad con la ley 75 de 1985. "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE". Así se firma en los sellos de seguridad. Notarial números: Aa042889275 Aa042889276 Aa042889277 Aa042889278 Aa042889279 Aa042889280

DERECHOS: \$ 2.451.700 , RECAUDOS \$ 41.300
RESOLUCIÓN 0451 DEL 20 DE ENERO DE 2017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$ 499.396 LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ: _____ ELABORÓ: YULIANA FIRMAS: YULIANA CIERRE: HEX "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE". _____

La Notaria se encuentra debidamente nombrada y posesionada según consta en la Resolución 5091 del 17 de Mayo de 2.017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que ejerce legalmente sus funciones.

Centros de costos				
Administración	00100	173.190.611	79.001.840	94.188.771
Alta Vista I	00300	168.187.198	515.755.735	-347.568.537
La Ceiba	00400	9.397.916.001	4.358.952.892	5.038.963.109
San Ambrosio	00500	135.084.091	2.670.331.154	-2.535.247.063
La Rioja	00600	1.082.069.792	875.843.077	206.226.715
Santa Rosa	00700	152.853.756	3.761.700	149.092.056
Alta Vista II	00800	4.588.362.274	5.814.764.609	-1.228.402.335
total Inventarios		15.895.663.723	14.318.411.007	1.377.252.716

NOTA 9. Propiedades planta y equipo:

Se muestran los activos de propiedad planta y equipo que tiene la empresa para su producción o para su administración.

El movimiento de la cuenta de propiedad planta y equipo durante el año 2019 es el siguiente:

DESCRIPCION	DIC-31/2018	MOVIMIENTOS 2019			DIC-31/2019
RUBRO	SALDO INICIAL	ADICIONES	RETIROS	DEPRECIACION	SALDO FINAL
MAQUINARIA Y EQUIPO	79.112.069	20.357.822	0	25.522.461	73.947.429
EQUIPO DE OFICINA	95.984.442	14.774.916	0	28.217.103	84.542.255
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	49.780.810	23.248.416	0	38.045.693	38.981.533
TOTALES	224.877.320	58.379.154	0	87.785.257	195.471.217

El rubro de propiedad planta y equipo se descompone así

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Maquinaria y Equipo	99.469.890	93.493.857	5.976.033
Equipo de computo	73.027.220	70.218.397	2.808.823
Muebles y Enseres	110.759.358	107.984.588	2.764.770
Total Propiedad Planta y Equipo	283.256.474	271.706.842	11.549.632
Menos depreciaciones	-87.785.257	-46.829.322	-40.955.935
Total Propiedad Planta y Equipo Neto	195.471.217	224.877.320	-29.406.103

NOTA 10. Obligaciones Financieras y Bancarias:

Este rubro está compuesto por obligaciones bancarias y otras obligaciones financieras



República de Colombia

E.P. 3582 DEL 23-05-2017.



44042389280

EXISTENTE: ("\$41.300") SI VALE.

JORGE MARIO ROMÁN HURTADO

CC 7.543.390 expedido en Armenia

CONSTRUCTORA PENTAGONO S.A.S

DIRECCIÓN: Avda 61a #32N-60 apto 616 Cali

TELÉFONO FIJO: 6504333 CÉLULAR: 3122510474

OCCUPACIÓN: Ingeniero de Edificación

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

CE 339.738

GESTORA URBANA S.A.S.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO FIJO: 8904347 CÉLULAR:

OCCUPACIÓN:

PAULA ANDREA CORTES VALENCIA

NOTARIA SEGUNDA(E) DEL CÍRCULO DE MANIZALES



Durante el año 2019 se efectuaron los siguientes préstamos.

FECHA PRESTAMO	BANCO	VR. DESEMBOLSO EN 2019	TASA EFECTIVA ANUAL	AMORTIZACION	PLAZO
Feb-28/19	BANCOLOMBIA	400.000.000	7,98%	TRIMESTRAL	24 meses
Nov-19/19	BANCOLOMBIA	100.000.000	8,36%	TRIMESTRAL	24 meses
Mar-21/19	BBVA	95.000.000	13,68%	MENSUAL	10 meses
Jun-18/19	BBVA	13.000.000	12,48%	MENSUAL	12 meses
Nov-25/19	BBVA	97.000.000	13,60%	TRIMESTRAL	12 meses
DIC-11/19	BBVA	34.000.000	13,72%	TRIMESTRAL	12 meses

El detalle de las obligaciones financieras bancarias es el siguiente:

DETALLE	2019	2018	Diferencia
Sobregiro Bancario			
cuenta corriente fideicomiso la ceiba	0	257,656,235	-257,656,235
Obligaciones financieras bancarias			
Banco BBVA	427,571,428	380,000,000	47,571,428
Fiduciaria Davivienda Crédito constructor	7,587,133,226	2,609,349,460	4,977,783,766
Bancolombia	300,000,000	0	300,000,000
Tarjetas de Crédito			
tarjeta de crédito Bancolombia	33,370,124	16,647,409	16,722,715
tarjeta de crédito BBVA 5948	4,038,561	2,529,374	1,509,187
Total obligaciones financieras	8,352,113,339	3,266,182,478	5,085,930,861

Obligaciones financieras otras entidades de financiamiento:

estas obligaciones se tienen con la empresa Giro Empresarial, se miden al costo amortizado a una tasa de mercado efectiva anual del 12% y periodos de flujo de caja a 5 años.

concepto	2019	2018	Diferencia
OTRAS ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO			
GIRO EMPRESARIAL Y CIA.	383.390.348	6.213.287.856	-5.829.897.508

Obligaciones Financieras con Socios:

Este rubro se descompone de la siguiente manera:



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO
(1.395)

En el Municipio de Manizales, Circulo notarial del mismo nombre, Capital del
Departamento de Caldas, República de Colombia, a los CUATRO (04) días del mes
de MARZO del año DOS MIL VEINTE (2.020), comparecieron al despacho de la
NOTARÍA SEGUNDA a cargo de la Notaria Encargada LEIDY VIVIANA BOTERO
MOLINA,

----- 1. COMPRAVENTA -----

Comparece el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, mayor y vecino
de Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 338.738, quien en su
calidad de Gerente, actúa en nombre y representación de la sociedad que en
Manizales gira hoy bajo la razón social de GESTORA URBANA S.A.S., NIT.
900.808.886-6, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, sociedad
comercial legalmente constituida mediante documento privado de Accionistas el 10
de Diciembre de 2014, inscrita el 18 de diciembre de 2014 bajo el número 00068528
del libro IX, tal como se acredita con el Certificado expedido por la Cámara de
Comercio de Manizales, documento que se protocoliza con la presente escritura
pública, y quien en lo sucesivo se denominará LA PARTE VENDEDORA, y de otra
parte la señora MARIA MILENA GIRALDO GUARÍN, mayor de edad, vecina de
Manizales, identificada con cédula de 30.333.455 expedida en Manizales, en su
calidad de Gerente de la sociedad PROYECTOS CONSTRUCCIONES &
SERVICIOS S.A.S, identificada con el NIT. 900.561.447-9, legalmente constituida
por constituida mediante documento privado de el accionista de fecha 1 de Octubre
de 2013, inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales, el día 3 de Octubre
2013, bajo el número 00065774 del libro IX, con el nombre de PROYECTOS ORIOL
S.A.S. Posteriormente, por acta número 7 del 04 de octubre de 2.016 suscrita por la
Asamblea de accionistas inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el día 05
de octubre de 2.016, bajo el número 00074189 del libro IX, la persona jurídica
cambió su nombre de PROYECTOS ORIOL S.A.S por PROYECTOS
CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S, todo lo cual consta en el Certificado de
Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de
Manizales, que se protocoliza con el presente instrumento, y quien en adelante se

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Guillermo Pineda Zuluaga	400.000.000	236.707.404	163.292.596
Francisco Javier Espinosa Cabrera	666.576.554	202.483.592	464.092.962
Total Obligaciones Financieras-Socios	1.066.576.554	439.190.996	627.385.558

Al igual que las obligaciones con particulares, estas obligaciones se miden al costo amortizado a una tasa de mercado efectiva anual del 12% y periodos de flujo de caja a 5 años.

NOTA 11. Proveedores:

Los Proveedores a quienes se les compran las materias primas son nacionales, en esta cuenta podemos encontrar aquellos proveedores con los que adquirimos obligaciones por compra de bienes o de servicio que tiene que ver directamente con el objeto social de la compañía; Los proveedores más representativos de este rubro son:

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Luis Francisco Riobo Davis	6.619.990		6.619.990
José Ivriel Ceballos Muñoz	4.998.258		4.998.258
John Jairo Castaño Marín	29.308.715		29.308.715
Madecentro Colombia sas	8.241.839		8.241.839
Challenger sas	43.376.008		43.376.008
Mitsubishi electric de colombia ltda	17.940.000		17.940.000
Internacional de eléctricos	8.963.404		8.963.404
Estilo Ingeniería sa	17.136.000		17.136.000
Olg Construcciones sas	380.142.453		380.142.453
Alfagres	64.217.477		64.217.477
Cementos Argos		97.503.437	-97.503.437
Armetales	11.237.446	163.773.282	-152.535.836
Sumilec SAS	24.869.157	38.401.538	-13.532.381
Av aplicaciones sas	9.993.530		9.993.530
Riobo y Cia. Ltda.	54.811.180	11.598.145	43.016.035
TLG Construcciones SAS		12.814.537	-12.814.537
Electricos Lider sas	48.535.820		48.535.820
Roberto Londoño Gómez SAS	68.907.539	12.967.856	45.939.684
Inversiones Marco Gómez SAS	130.434.314		130.434.314
Jonny Alejandro Gómez		4.724.671	-4.724.671
RG Distribuciones SA		13.613.816	-13.613.816
El Gas Natural 01		63.349.421	-63.349.421

denominaré **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron que ellos se conocieron

personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria del inmueble que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos que el(la) Notario(a) responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: PRIMERO, que "LA PARTE VENDEDORA",

transfiere a título de venta a favor de "LA PARTE COMPRADORA", el derecho de dominio y la posesión material que tiene sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **UN SOLAR CON CASA DE HABITACIÓN, SOLAR DE FORMA IRREGULAR, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE VILLAMARÍA, DEPARTAMENTO DE CALDAS.**

Sin área registral, ----- alinderado de la siguiente forma: ### POR EL FRENTE QUE ES EL OCCIDENTE, EN EXTENSIÓN DE 37 VARAS (29.6 MTS) CON LA CALLE 12, POR EL NORTE EN EXTENSIÓN DE 83 VARAS (50.4 MTS) CON JESÚS RENDÓN Y RUPERTO VALENCIA, POR EL ORIENTE, EN EXTENSIÓN DE 42 VARAS (33.6 MTS) CON PRITIVA VALENCIA, POR EL SUR EN EXTENSIÓN DE 53 VARAS (42.4 MTS) CON LA CARRERA 7, QUE ESTA SIN ABRIR, DE AQUÍ SE VOLTEA SOBRE EL NORTE, LÍNEA RECTA Y EXTENSIÓN DE 16 VARAS (12.8 MTS) LINDANDO CON EL SOLAR ADJUDICADO EN ESTA PARTICIÓN A PEDRO JOSÉ CAMPIÑO, HASTA SALIR A LA CALLE 12, DE ESTE PUNTO SE VOLTEA SOBRE EL OCCIDENTE EN LÍNEA RECTA EN EXTENSIÓN DE 10 VARAS (8.00 MTS) Y LINDANDO CON EL MISMO PEDRO JOSÉ CAMPIÑO HASTA SALIR A LA CALLE 12. (Linderos tomados del último título de adquisición escritura pública número 3582 de fecha 25 de mayo de 2011, otorgada en la

Sodimac Colombia SA	22,406,521	12,109,762	10,296,759
Hierros del Café SAS		84,585,147	-84,585,147
Almacén Paris SA		15,076,456	-15,076,456
Steckerl Aceros		102,562,852	-102,562,852
Transportes JPG SAS		6,558,400	-6,558,400
Menores a \$4.320.000	28,746,254	11,588,379	17,157,875
Total proveedores	970,885,903	651,225,698	319,460,205

NOTA 12. Cuentas por pagar:

El saldo de cuentas por pagar registrado a 31 de diciembre del 2019 y 2018, está representado por obligaciones contraídas por la entidad, originadas en la adquisición de bienes y servicios, honorarios, arrendamientos, gastos financieros, servicios públicos, vigilancia; a continuación, se detalla cada una de las obligaciones según los conceptos que registra la compañía:

DETALLE	TERCERO	2,019	2,018	Diferencia
GASTOS FINANCIEROS	Fiducaria Davivienda	1,478,187	5,578,088	-4,099,901
	Banco BBVA	2,334,077	1,927,930	406,147
	Bancolombia	3,612,985	0	3,612,985
	Edificio Alta Vista Propiedad Horizontal	2,273,101		2,273,101
	Giro Empresarial	0	193,591,279	-193,591,279
	Total Gastos Financieros	9,698,350	201,097,277	-191,398,927
HONORARIOS	Sandra Mogollón Vallejo	2,137,500	0	2,137,500
	Ingeniería y Equipos Ingequipos	1,541,610	0	1,541,610
	Santa Construcciones SAS	8,696,150	2,136,075	6,560,075
	Ence Ltda.	4,426,375	4,426,375	0
	Juan Carlos Gomez López	1,980,000	0	1,980,000
	Varios Menores	1,300,350	5,985,066	-4,684,716
	Total Honorarios	20,083,985	12,548,516	7,537,469
ARRENDAMIENTOS	Grúas Cerezo Colombia SAS	0	10,670,915	-10,670,915
	Ingeniería y Equipos Ingequipos	583,327,129	68,866,868	494,460,261
	Varios Menores	1,199,874	1,162,845	37,029
	Total Arrendamientos	584,527,003	80,700,628	483,826,375
TRANSPORTES, FLETES Y ACARREOS	TLC Construcciones	0	8,767,539	-8,767,539
	Grúas Cerezo Colombia SAS	27,858,200	0	27,858,200
	Ingeniería y Equipos Ingequipos	1,194,160	0	1,194,160
	Riobo y cia Ltda.	5,999,400	0	5,999,400
	Grúas	1,812,398	52,004	1,760,392

	Total Transportes, fletes y acarreos	35,954,155	8,519,543	28,144,613
SERVICIOS PUBLICOS	Aguas de Manizales	3,925,457	1,628,465	2,296,992
	Colombiana de Telecomunicaciones		1,716,289	-1,716,289
	CHEC	2,240,542	5,129,849	-2,889,107
	UNE EPM Telecomunicaciones		350,067	-350,067
	Efigas Gas Natural del Centro	6,214,515	10,575	6,203,940
	Empres de Obras Sanitarias de Caldas	540,828	649,476	-108,647
	Total Servicios Públicos	12,921,342	9,484,620	3,436,822
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	Aportes a Entidades de Salud	2,232,600	2,676,600	-444,000
	Aportes a administradoras de Riesgos	1,295,900	1,742,520	-446,600
	Aportes Cajas de Compensación, ICBF, SENA	1,877,600	2,328,600	-449,000
	Fondos de Cesantías y/o Pensiones	5,668,200	7,541,934	-1,873,734
	Libranzas	1,123,146	379,999	743,147
	Total Retenciones y aportes de nomina	12,197,446	14,867,633	-2,470,187
OTROS ACREEDORES	Editora urbana Ltda	6,902,000	0	6,902,000
	Seguridad Nápoles SAS	9,634,274	13,352,321	-3,718,047
	Jorge Manrique Andrade	138,905,740	0	138,905,740
	Camacol Regional Caldas	3,888,500	308,330	3,580,170
	Ingeniería y Equipos Ingequipos	3,612,960	0	3,612,960
	Francisco Javier Espinosa		588,200	-588,200
	Natalia Granada Franco	2,050,000	0	2,050,000
	Juan Felipe Cardona		2,548,340	-2,548,340
	Alfonso de Jesús Aristizábal		47,526,810	-47,526,810
	Jhon Jairo Castaño Marín		2,854,041	-2,854,041
	Suministros Eléctricos		3,146,653	-3,146,653
	Edificio Alta Vista PH	9,273,585	2,765,038	6,508,547
	Varios Menores	7,938,742	6,186,356	1,752,386
	Total Otros Acreedores	182,306,801	79,274,059	103,032,742
Total Cuentas por pagar		838,698,083	406,590,178	432,107,907

NOTA 13 Pasivos Fiscales Renta-ICA:

El saldo de pasivo por impuesto corriente acumulado con corte a 31 de diciembre de cada año corresponde a:

DETALLE	2019	2018	Diferencia
Retenciones en la fuente por pagar	71,843,236	21,354,578	50,488,658
Impuesto a las ventas Retenido	1,628,469	1,597,403	31,066
Impuesto Industria y Comercio Retenido	2,799,410	4,976,834	-2,177,424

~~responsabilidad alguna por parte del notario.~~ **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En

virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. **PARÁGRAFO TERCERO:** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del

estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción.

PARÁGRAFO CUARTO: En virtud del artículo 60 del Estatuto Tributario, los bienes transferidos por personas naturales con calidad de constructores, son considerados activos corrientes y/o móviles que hacen parte del inventario; por lo anterior en las escrituras de transferencia de dominio, debe manifestar siempre la calidad de constructor." **CUARTO: ENTREGA:** Que LA PARTE VENDEDORA pondrá a LA

PARTE COMPRADORA en posesión y dominio del inmueble que le vende, con sus títulos y acciones consiguientes a la firma de la presente escritura pública.

QUINTO: Que las partes contratantes, de las condiciones civiles y personales antes citadas, manifiestan que aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella contenida, declarando "LA PARTE

COMPRADORA" que acepta la entrega del inmueble que adquiere materialmente a la firma de la presente escritura pública. **SEXTO. GASTOS:** El 50% de los gastos

notariales serán asumidos por la parte vendedora. El otro 50% de los gastos notariales, el 100% de la boleta de rentas y el 100% de registro serán asumidos por la parte compradora. "MANIFIESTA(N) EL(LOS) OTORGANTE(S) QUE

AUTORIZA(N) AL NOTARIO O A LA PERSONA A QUIEN ÉSTE DESIGNE PARA
RETIRAR DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS LA
PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA, O LA DOCUMENTACIÓN QUE
QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL
REGISTRO RESPECTIVO" PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL

Impuesto a la Renta	7.948.000	96.635.000	-88.690.000
Impuesto de Industria y Comercio	62.151.392	44.012.954	18.138.438
Total Pasivos fiscales Renta-ICA	146.368.607	168.577.769	-22.209.262

NOTA 14. Beneficios a Empleados:

Son valores de prestaciones sociales que se deben a los empleados tales como cesantías e intereses de cesantías y vacaciones que fueron consolidados a diciembre de 2019 y 2018

DETALLE	2019	2018	Diferencia
Cesantías	31.715.408	35.804.923	-4.089.515
Intereses sobre Cesantías	3.699.611	3.830.657	-131.046
Vacaciones Consolidadas	22.883.258	18.820.050	4.063.208
Total Beneficios a Empleados	58.301.277	58.455.630	-154.353

NOTA 15. Anticipos y avances recibidos:

Corresponde a valores recibidos de clientes (o promitentes compradores) que van cancelando el 30% o más de las cuotas iniciales de las promesas de compraventa de los proyectos de Alta Vista Etapa II, La Ceiba, San Ambrosio y La Rioja.

DETALLE	2019	2018	Diferencia
Anticipos y Avances recibidos de clientes	5.083.650.862	2.707.375.661	3.170.231.938
Retenciones a contratos como garantía	366.133.315	117.675.320	248.457.995
Anticipos Fondo Rotatorio Fiduaria			
De vivienda	0	600.000.000	-600.000.000
Total anticipos recibidos	5.429.784.177	3.425.050.981	2.004.733.196

NOTA 16. Patrimonio de los accionistas:

Capital Autorizado:

Para el año 2019, el capital autorizado de la Compañía está representado por 2.500 acciones con un valor nominal de \$1.000.000 de pesos colombianos cada una, para un valor total de \$2.500.000.000.

De las 2.500 acciones, se encuentran suscritas y pagadas 2.030 acciones, para un capital suscrito y pagado de \$2.030.000.000

Capital Suscrito y Pagado:

Corresponde al capital pagado efectivamente por los socios de la empresa.



DECRETO - LEY 960 DE 1.970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1995, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SÓLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003: Manifiesta el Representante Legal de la sociedad VENDEDORA que el inmueble que enajena se encuentra afectado a vivienda familiar. Manifiesta el Representante Legal de la sociedad compradora que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato NO PROCEDE(N) a la afectación a vivienda familiar.

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. EL SUSCRITO NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DE LA

Durante el año 2019 se capitalizaron \$800.000.000, este valor se reclasifica de cuentas por pagar de los accionistas a la cuenta del patrimonio.

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Guillermo Pineda Zuluaga	1.015.000.000	615.000.000	400.000.000
Francisco Javier Espinosa Cabrera	1.015.000.000	615.000.000	400.000.000
Total Capital Suscrito y Pagado	2.030.000.000	1.230.000.000	800.000.000

Se tienen 470 acciones por suscribir para un capital por suscribir de \$470.000.000.

NOTA 17. Ingresos por actividades Ordinarias:

Los Ingresos son originados por la venta de los apartamentos construidos, los cuales corresponden a escrituras de las ventas de la primera etapa de Alta Vista I y II.

El total de los apartamentos del proyecto Alta Vista I son cuarenta y seis (46), de los cuales hay un apartamento por escriturar para el año 2020 y es el número 904.

Del proyecto San Ambrosio se construyeron treinta (30) apartamentos, de los cuales se facturaron 29 en el año 2019, quedo pendiente un apartamento para el año 2020, el cual es el número 102 de la empresa TLG

Del proyecto Alta Vista II se terminaron cuarenta y seis (46) apartamentos, se escrituraron veintiséis (26) en el año 2019, y el resto para escriturar en 2.020

VENTA DE BIENES POR CENTRO COSTOS	2,019	2,018	Diferencia
ALTA VISTA I	436.000.000	8.802.590.784	-8.366.590.784
ALTA VISTA II	7.179.949.800	0	7.179.949.800
SAN AMBROSIO	3.097.602.260	0	3.097.602.260
Total ingresos por venta de apartamentos	10.713.552.060	8.802.590.784	1.912.961.276

NOTA 18. Costo de Ventas:

Es el costo de los bienes vendidos; son traslados internos de la cuenta de inventarios (construcciones en curso) a la cuenta costo de ventas a medida que se van realizando las ventas.

El costo del año 2018 corresponde a las ventas de los apartamentos del proyecto Alta Vista I

~~LEY 180 DE AGOSTO 3 DE 1994, ARTICULOS 44 Y SIGUIENTES, REFERENTE A LA LEY AGRARIA QUE ESTABLECEN QUE TODO INMUEBLE RURAL CUYA EXTENSIÓN SEA INFERIOR A LA DETERMINADA POR EL INCORA -HOY INCODER- COMO UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR PARA EL RESPECTIVO MUNICIPIO O ZONA, SERÁ DESTINADO PARA VIVIENDA CAMPESINA Y NUNCA PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA.~~ Se anexa para su protocolización con la presente escritura certificado de PAZ Y SALVO número 4916 de fecha 04 de marzo de 2.020 por concepto de impuesto predial y demás causados, expedido por la Tesorería Municipal de Villamaría- Caldas, del inmueble identificado con la ficha catastral número 0100000000000031000000000. Avalúo \$207.279.000.00, válido hasta el 31 de diciembre de 2.020 En el mismo consta que NO paga valorización. DANDO CUMPLIMIENTO AL PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 401 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO, SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA RECIBO OFICIAL DE PAGO DE RETENCIÓN EN LA FUENTE A TÍTULO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE FECHA 04 DE MARZO DE 2.020 POR VALOR DE \$2.072.000,00. No causa impuesto de retención en la fuente por vender una sociedad, de conformidad con la ley 75 de 1986.

"El(la) notario(a) Encargado(a) se encuentra debidamente nombrado(a) y posesionado(a) según consta en la Resolución No. 1846 de fecha 21 de febrero de 2020 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro por lo que ejerce legalmente sus funciones". EL(LOS) CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE ESTA ESCRITURA ES(SON) DE FECHA 30 DE ENERO DE 2020 Y FUE(RON) APORTADO(S) POR EL(LOS) INTERESADO(S) AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. Así se firma en los sellos de seguridad notarial números: Aa066215595, Aa066215605, Aa066215606, Aa066215598.

DERECHOS: \$542.087, RECAUDOS \$29.800, RESOLUCIÓN 01299 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: 145.881, LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ: _____ ELABORÓ: CAROLINA. FIRMAS: CAROLINA. CIERRE: JA

COSTO DE VENTAS POR CENTRO COSTOS	2,019	2,018	Diferencia
ALTA VISTA I	343,837,156	7,067,609,716	-6,723,772,560
ALTA VISTA II	6,074,672,330	0	6,074,672,330
SAN AMBROSIO	3,290,479,573	0	3,290,479,573
tota costo de venta de apartamentos	9,708,989,059	7,067,609,716	2,641,379,343

NOTA 19. Gastos operacionales de ventas:

El detalle de los gastos de ventas es el siguiente:

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Gastos de personal	67,323,108	73,021,763	-5,698,655
Honorarios	112,000	10,619,133	-10,507,133
Impuestos	36,226	6,467,852	-6,431,626
Arrendamientos	49,929,680	15,500,000	34,429,680
contribuciones y afiliaciones	359,000	0	359,000
Servicios	28,337,323	94,049,771	-65,712,448
Gastos legales	0	77,000	-77,000
Mantenimiento y reparaciones	190,000	164,033	25,967
Adecuación e instalación	0	42,331,281	-42,331,281
Gastos de viaje	0	0	0
Diversos	793,892	1,939,678	-1,145,786
Total gastos operacionales de ventas	147,081,229	244,170,511	-97,089,282

NOTA 20. Gastos operacionales de administración:

Los gastos administrativos son:

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Gastos de personal	400,838,323	420,441,540	-19,603,217
Honorarios	53,286,000	50,987,500	2,298,500
Impuestos	88,196,268	90,048,791	-1,852,523
Arrendamientos	26,398,851	79,636,946	-53,238,095
contribuciones y afiliaciones	2,872,000	3,675,604	-803,504

seguros	26,121,321	9,369,178	16,752,143
Servicios	25,185,879	19,100,493	6,085,386
Gastos legales	20,684,758	34,686,699	-14,001,941
Mantenimiento y reparaciones	29,302,496	18,140,587	11,161,909
Adecuación e instalación	15,600,259	11,839,309	3,760,950
Gastos de viaje	542,000	2,560,500	-3,024,500
Depreciaciones	33,468,524	20,908,717	12,559,807
Diversos	72,312,375	38,634,835	32,677,540
Total gastos de administración	794,809,054	802,038,599	-7,227,545

NOTA 21. Ingresos y gastos Financieros:

Ingresos Financieros:

corresponde a otros ingresos diferentes a la actividad principal del negocio. También tenemos en este rubro los ingresos por medición al costo amortizado.

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Fondo de Inversión Fiduciaria Davivienda	0	24,835	-24,835
Fiduciaria Davivienda SA	0	2,115,137	-2,115,137
Fondo de Inversión colectiva Consolidar	6,825,309	5,433,807	1,391,592
Bancolombia	79,448	9,477	69,971
Kower Caled Mosquera Escobar	0	10,000,000	-10,000,000
Otros intereses	0	1,935,760	-1,935,760
Total Ingresos Financieros	6,904,847	19,519,016	-12,614,169

Gastos Financieros:

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Gastos bancarios	1,156,461	1,380,928	-224,477
Comisiones	37,670,057	41,068,838	-3,399,781
Intereses por préstamos	84,784,648	0	84,784,648
Intereses por costo amortizado	506,802,108	250,000,000	256,802,108
Gravamen al movimiento financiero	37,773,246	60,171,387	-22,398,141
Descuentos comerciales condicionados	12,130,000	12,144,155	-14,155
Total Gastos Financieros	680,316,610	364,768,308	315,550,201

NOTA 22. Otros Ingresos y Otros Gastos:

Otros Ingresos:

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Reintegro de Otros Costos y Gastos	7,294,853	10,938,699	-3,643,846



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200723355232136826

Nro Matricula: 100-237419

Página 1

Impreso el 23 de Julio de 2020 a las 03:08:58 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: CHINCHINA VEREDA: CHINCHINA

FECHA APERTURA: 22-07-2020 RADICACIÓN: 2020-100-6-7785 CON: ESCRITURA DE 08-07-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CASIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 206 con area de 53.02 M2 AREA PRIVADA CONSTRUIDA, 57.51 M2 AREA TOTAL CONSTRUIDA, UBICACIÓN: NIVEL +67.85, coeficiente de propiedad 1.01% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2973, 2020/07/08, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

COMPLEMENTACION:

2.- ESCRITURA 3480 DEL 05/02/2018 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 15/02/2018 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: GESTORA URBANA S.A.S. A ADJUDICACION DE DOMINIO S. NIT. 301822815 COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDUCIARIO LA BELLA VITIBUS DE LOS PEÑOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-223606.-

27.- ESCRITURA 405 DEL 20/02/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 07/2016 POR ACLARACION E.P. 426 DEL 14-06-2016 NOTARIA 2A CHINCHINA EN CUMPLIMIENTO A CITAR LOS NOMBRES Y APELLIDOS CORRECTOS DE JULIANA VARGAS RAMIREZ (VENDEDORA) A GESTORA URBANA S.A.S. A JULIANA VARGAS RAMIREZ, A ALONSO DE JESUS VARGAS GUTIERREZ, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-23321.-

28.- ESCRITURA 428 DEL 14/02/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 07/2016 POR COMPRAVENTA DE JULIANA VARGAS RAMIREZ DE: ALONSO DE JESUS VARGAS GUTIERREZ, A: GESTORA URBANA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-23321.-

24.- AUTO 014 DEL 20/12/2015 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO 3 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 17/3/2015 POR ADJUDICACION EN REMATE DE: ANA BEIBA ALZATE DE AGUILAR, A: ALONSO VARGAS GUTIERREZ, A: JULIANA VARGAS RAMIREZ, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-23321.-

14.- ESCRITURA 221 DEL 25/02/2003 NOTARIA 2A DE CHINCHINA REGISTRADA EL 31/3/2003 POR COMPRAVENTA DE: OLGA VILLEGAS DE PELAEZ, A: ANA BEIBA ALZATE DE AGUILAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-23321.-

13.- ESCRITURA 481 DEL 4/9/2001 NOTARIA 1A DE CHINCHINA REGISTRADA EL 2/10/2001 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: JESUS ALBERTO PELAEZ GONZALEZ, A: OLGA VILLEGAS DE PELAEZ, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-23321.-

4.- ESCRITURA 307 DEL 18/12/1980 NOTARIA DE CHINCHINA REGISTRADA EL 13/1/1981 POR COMPRAVENTA DE: DIEGO LUIS ACOSTA GIRALDO, A: JESUS ALBERTO PELAEZ GONZALEZ, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-23321.-

13.- ESCRITURA 428 DEL 14/02/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 16/02/2016 POR COMPRAVENTA DE ELKIN HENAO JARAMILLO, A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 800800886, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-24295.-

12.- ESCRITURA 234 DEL 16/2/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 20/2/2015 POR COMPRAVENTA DE: MARIA CLEMENCIA HOYOS DE VELASQUEZ, DE: GLORIA PATRICIA HOYOS ARANGO, A: ELKIN HENAO JARAMILLO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-24295.-

11.- ESCRITURA 1738 DEL 30/12/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 01/1/2015 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: NESTOR HOYOS RESTREPO, A: MARIA CLEMENCIA HOYOS DE VELASQUEZ, A: GLORIA PATRICIA HOYOS ARANGO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-24295.-

10.- SENTENCIA 007 DEL 30/1/2013 JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA 1 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 27/2/2013 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: BEK IHA ARANGO DE HOYOS, A: NESTOR HOYOS RESTREPO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-24295.-

7.- ESCRITURA 288 DEL 30/4/1987 NOTARIA 2. DE MANIZALES REGISTRADA EL 5/5/1987 POR COMPRAVENTA DE: MARIA ENELIA MUÑOZ DE CARDONA, A: NESTOR HOYOS RESTREPO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-24295.-

25.- ESCRITURA 428 DEL 14/02/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 16/02/2016 POR COMPRAVENTA DE: CARLOS EDUARDO SALAZAR VARGAS, A: GESTORA URBANA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-161722.-

23.- ESCRITURA 427 DEL 14/02/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 16/02/2016 POR COMPRAVENTA DE: WILMAR VILLA VARGAS, A: CARLOS EDUARDO SALAZAR VARGAS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-161722.-

22.- AUTO 734 DEL 2/9/2015 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL 5 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 16/10/2015 POR ADJUDICACION EN REMATE DE: ALZATE DE AGUILAR ANA BEIBA, A: WILMAR VILLA VARGAS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-161722.-

10.- ESCRITURA 276 DEL 1/4/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 23/8/2008 POR COMPRAVENTA DE: HUGO URREA LOPEZ, A: ANA BEIBA ALZATE DE AGUILAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-161722.-

7.- ESCRITURA 1042 DEL 22/12/2004 NOTARIA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 23/12/2004 POR COMPRAVENTA DE: NORBERTO LOPEZ MEJIA, A: HUGO URREA LOPEZ, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-161722.-

Indemnizaciones	367,335	16,462,873	-16,095,538
Diversos	41,318,843	86,620,101	-45,301,258
De provisiones	0	4,338,067	-4,338,067
total Otros Ingresos	48,981,031	118,369,740	-69,378,709

Otros Gastos:

DETALLE	2,019	2,018	Diferencia
Gastos extraordinarios	16,520,729	580,392	15,940,337
Gastos Diversos	157,601,925	14,454,906	143,147,019
Total Otros Gastos	174,122,656	15,035,298	159,087,356



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200723355232136826

Nro Matricula: 100-237419

Página 2

Impreso el 23 de Julio de 2020 a las 03:08:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

6 - ESCRITURA 299 DEL 7/4/2004 NOTARIA 2A DE CHINCHINA REGISTRADA EL 23/4/2004 POR COMPRAVENTA DE: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, A; NORBERTO LOPEZ MEJA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-161722.-

PMR REGISTRO 02-05-1970 ESCRITURA 423 DEL 20-04-1970 NOTARIA DE CHINCHINA. COMPRAVENTA DE: INVERSIONES CHINCHINA S.A. A FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 4 N° 22-31 BARRIO LA CEIBA - EDIFICIO MULTIFAMILIAR "LA CEIBA" P. H. - APARTAMENTO 206

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) FUENTE(s) (En caso de integración y otras)

100 - 223608

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

AMOTACION: Nro 001 Fecha: 18-06-2018 Radicación: 2018-100-8-13779

Doc: ESCRITURA 3480 DEL 06-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 021944 POTECIA ABIERTA EN LIMITE DE CUADRA

Se cancela de la fe pública

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 8901822815 COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA NIT. 8300537006

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 89005413137

AMOTACION: Nro 002 Fecha: 09-07-2020 Radicación: 2020-100-8-7765

Doc: ESCRITURA 2873 DEL 06-07-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 9960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA CEIBA (LEY 1796 DE 2016 - DECRETO 945 DE 2017 - LA N° 12 DE 2017 DE LA S.N.R.)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 8901822815 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA NIT. 8300537006

X

AMOTACION: Nro 003 Fecha: 09-07-2020 Radicación: 2020-100-8-7785

Doc: ESCRITURA 2873 DEL 06-07-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA CEIBA" (VIVIENDA DE INTERES SOCIAL V.I.S.)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 8901822815 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA NIT. 8300537006

X

NRO TOTAL DE AMOTACIONES: "3"

GESTORA URBANA S.A.S.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA A EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
 (en millones de pesos colombianos)

	2020	2019	Variaciones	
			S	%
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	48,012,459	412,505,615	(364,493,156)	-88%
Efectivo y equivalentes de efectivo Respingido	2,265,132,475	2,293,779	2,260,743,696	98442%
Instrumentos financieros de inversiones	3,556,266	2,164,950	1,391,316	64%
Cuentas por Cobrar	110,356,434	1,079,044,803	(968,688,369)	-91%
Activos Fiscales	600,195,887	771,790,408	(171,594,521)	-23%
Instrumentos Obras de construcción en curso	12,386,675,064	18,740,180,776	(6,353,505,712)	-34%
Total activos corrientes	15,819,334,681	21,264,560,809	(5,445,226,128)	-26%
Activos no corrientes				
Propiedades, plantas y equipo	64,944,944	217,012,344	(152,067,400)	-23%
Total activos no corrientes	64,944,944	217,012,344	(152,067,400)	-23%
Total activos	15,884,279,625	21,481,573,153	(5,597,293,528)	-26%
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes				
Asociaciones financieras bancarias	378,218,034	491,074,886	(112,856,852)	-23%
Obligaciones financieras Ciro Empresarial	334,885,919	6,313,249,836	(6,378,401,937)	-100%
Obligaciones financieras Socios	223,262,406	35,190,700	188,071,706	86%
Instrumentos Financieros con Proveedores	1,600,527,812	1,204,041,432	396,486,380	33%
Instrumentos Financieros en Cuentas por Pagar	1,320,235,466	548,973,095	771,262,371	141%
Cuentas fiscales-Renta IVA	2,000,049,515	54,256,930	1,945,792,585	358%
Beneficios a empleados	269,473,613	45,309,020	224,164,593	495%
Empleos y pasivos recibidos	3,390,456,066	5,250,948,525	(1,860,492,459)	-35%
Total pasivos corrientes	12,888,777,835	14,686,664,454	(1,797,886,619)	-12%
Pasivos no corrientes				
Obligaciones financieras bancarias	4,271,311,829	5,028,143,020	(756,831,191)	-15%
Total pasivos no corrientes	4,271,311,829	5,028,143,020	(756,831,191)	-15%
Total pasivos	17,160,089,664	19,714,807,474	(2,554,717,810)	-13%
Patrimonio de los accionistas				
Capital suscrito y pagado	2,070,077,000	2,070,000,000	77,000	0%
Reservas de capital	5,112,944,512	1,121,565,040	3,991,379,472	355%
Reservas especiales integrales	(941,512,295)	84,131,129	(1,025,643,424)	-962%
Total patrimonio de los accionistas	6,240,509,217	3,275,696,169	2,964,813,048	905%
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	23,400,598,881	22,990,503,643	410,095,238	2%

FRANCISCA JAYME ESPINOSA CADRENA
 Representante legal

MARIA INES GARCIA JIMENEZ
 Contadora

JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 Rector Fiscal
 T.E. 47.145.1



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200723355232136826

Nro Matricula: 100-237419

Página 3

Impreso el 23 de Julio de 2020 a las 03:08:58 PM

***ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION***

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2820-108-1-40832

FECHA: 23-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

BOGOTÁ, D.C. 23 de Julio de 2020

GESTORA URBANA S.A.S.
ESTADO DEL RESULTADO
ACUMULADO A 31 DE JULIO DE 2020 Y 2019
 (Figuras expresadas en pesos colombianos)

	2020	2019	Variación	%
INGRESOS ORDINARIOS				
Ingresos por actividades ordinarias	3,473,658,049	2,775,478,620	2,098,255,129	175%
Costo de ventas	7,503,182,600	2,389,261,082	4,972,921,618	158%
Capacidad bruta	2,390,423,647	13,641,462	2,275,682,185	164410%
GASTOS ORDINARIOS				
Gastos ordinarios de ventas	27,398,294	89,083,039	61,685,025	69%
Gastos ordinarios de administración	429,859,531	451,927,597	15,068,246	3%
Unidad Operacional	2,756,701,292	357,862,676	2,198,928,914	304%
Ingresos y Gastos financieros				
Ingresos financieros	24,206,794	11,479,094	20,866,405	182%
Gastos financieros	199,079,603	21,069,898	474,129,900	1457%
Costos financieros	1,707,018,539	513,871,019	762,175,516	148%
Gastos extras	1,563,849,135	87,302,121	1,508,945,316	172%
Resultado del ejercicio	5,413,948,512	1,121,588,000	4,190,400,482	373%


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 Representante legal


MARIANA EUGENIA RIOS ROMAN
 Contadora
 C.C. 30282-1


JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 Rensor Fiscal
 T.P. 47145-1

**ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA DE ACCIONISTAS
SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**

LUGAR Calle 62 N° 23 - 62, Oficina 1201, Edificio Plaza 62 de Montañas.

FECHA agosto 21 de 2020

4:00 P.M.

Introducción:

La presente Asamblea Extraordinaria de Accionistas de sociedad Gestora Urbana S.A.S., se hace en convocatoria previa por escrito y/o representada al 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad, y consentir los accionistas, por unanimidad, en la celebración de la misma, al tenor del documento constitutivo de la sociedad.

Clase de Reunión:

Asamblea Extraordinaria de Accionistas.

Accionistas Asistentes:

En la presente Asamblea Extraordinaria de Accionistas se encuentran presentes el 100% de los accionistas de la sociedad.

Se actúa que en la presente reunión hace presencia el ingeniero Francisco Javier Espinosa Cabrera, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad y el señor Luis Antonio Franco Cardona, como invitado.

Orden del día:

Dando comienzo formal a la presente reunión toma la palabra el accionista Francisco Javier Espinosa Cabrera para proponer, discutir y aprobar un orden del día, el cual es aprobado por el 100% de los accionistas de la sociedad de la siguiente manera:

1. Verificación del Quórum.
2. Elección de Presidente y Secretario (s).
3. Propuesta de Reorganización de la sociedad
4. Proposiciones y Varios.
5. Lectura y Aprobación del acta.

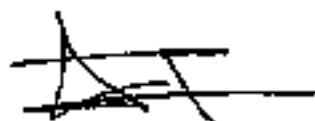
DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum: Se encuentra representados la totalidad de los accionistas de la sociedad y por lo tanto el 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad Gestora Urbana S.A.S.
2. Elección de Presidente (s) y Secretario (s): Por decisión del 100% de los accionistas de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., se nombra al ingeniero Francisco Javier Espinosa Cabrera y al señor Luis Antonio Franco Cardona como Presidente y Secretario de la presente reunión, respectivamente.
3. Propuesta de Reorganización de la sociedad: Toma el uso de la palabra el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera, para manifestar que la situación económica de la empresa se ha venido deteriorando, entre otras por las siguientes circunstancias:

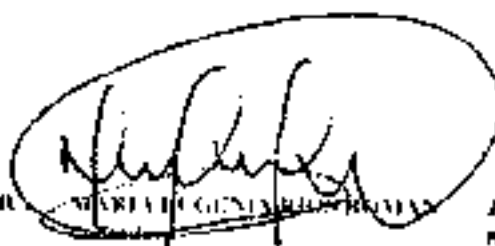
- Apalancamiento financiero;

GESTORA URBANA S.A.S.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE JULIO DE 2020 Y 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Capital Suscrito y Pagado	Resultados del Ejercicio	Resultados de Ejercicios anteriores	Total Patrimonio
Saldo al 31 de julio de 2018	680,000,000	608,579,391	362,256,393	926,095,098
Capitalización	1,350,000,000			1,350,000,000
Resultados del ejercicio		- 1,731,967,351		- 1,731,967,349
Resultados de ejercicios anteriores			372,399,518	372,399,518
Saldo al 31 de julio de 2019	2,030,000,000	- 1,123,388,060	10,114,713	916,526,067
Capitalización				
Resultados del ejercicio		- 2,190,400,382		- 2,190,400,382
Resultados de ejercicios anteriores			693,656,324	693,656,324
Saldo al 31 de julio de 2020	2,030,000,000	- 3,313,988,542	983,842,299	- 2,299,946,243



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRILLO
 Representante legal



MARÍA EUGENIA RODRÍGUEZ
 CP. 53382-1



JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ
 Revisor Fiscal
 C.P. 47145-1

**ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA DE ACCIONISTAS
SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**

Como es sabido, al momento de la constitución de Gestora Urbana S.A.S., es lícito claro que la ejecución de los procesos constructivos de los proyectos a desarrollar por la empresa dependía de la aprobación de crédito constructor, los cuales no era posible obtener a través de las entidades financieras que participan en el mercado con este tipo de productos, pues estas entidades exigen para el estudio y/o aprobación de esta clase de productos que las sociedades constructoras tengan una edad mínima de tres (3) años, experiencia crediticia y experiencia en el sector de la construcción con un número mínimo de metros cuadrados construidos.

Por lo anterior, desde la constitución de la sociedad era claro para sus accionistas fundadores, Guillermo Pineda Zuluaga y Francisco Javier Espinosa Cabrera, que la empresa necesitaba el respaldo de un tercero para apalancar financieramente el proceso constructivo de los proyectos por desarrollar; y en este sentido el Accionista Guillermo Pineda Zuluaga se ofreció para financiar onerosamente, de manera directa y/o a través de su sociedad Giro Empresarial & Cía. S en C.A. estas actividades; logrando a prestar a Gestora Urbana S.A.S., suma de Ocho Millones de Pesos (\$8.000.000.000), para financiar parte de la construcción de los Edificios Hipona P.H., San Ambrosio P.H., Alta Vista P.H. y La Ceiba. Los primeros tres (3) proyectos terminados y vendidos en su totalidad con ventas superiores a Veintiocho Mil millones de Pesos (\$28.000.000.000) y el cuarto proyecto (La Ceiba) terminado y para escriturar, con ventas superiores a Doce Mil Millones de Pesos (\$12.000.000.000).

• **Detenido flujo de caja:**

A pesar de que el día 2 de diciembre de 2019, los accionistas Francisco Javier Espinosa Cabrera y Guillermo Pineda Zuluaga, como titulares del 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad aprobaron un aumento del capital autorizado, suscrito y pagado de la sociedad; en una demostración de la confianza en la actividad económica y financiera de la empresa, para el día 15 de enero de 2020 el señor Guillermo Pineda Zuluaga decidió retirarse de la empresa por a) no comprender el desarrollo de las diferentes actividades que comprendían el giro de los negocios de la empresa y b) su pesimismo a cerca del cumplimiento de la utilidad proyectada de cada proyecto y de la empresa en general. Este retiro se dio mediante cesión del 100% del paquete accionario del que era titular para esa época, el cual correspondía al 50% del paquete accionario suscrito y pagado de la sociedad Gestora Urbana S.A.S.

Como consecuencia de su retiro como accionistas de la sociedad, el señor Guillermo Pineda Zuluaga como representante legal de la sociedad Giro Empresarial & Cía. S en C.A. modificó los acuerdos inicialmente establecidos con Gestora Urbana S.A.S. con relación a la financiación de los proyectos en ejecución por parte de la empresa e impuso garantías de pago de las acreencias a su favor que para aquella época ascendían aproximadamente a la suma de Ocho Mil Millones de Pesos (\$8.000.000.000)

Los cambios impuestos por el señor Guillermo Pineda Zuluaga y/o la sociedad Giro Empresarial & Cía. S en C.A., se presentaron en momentos críticos de la empresa, en los cuales estábamos en el proceso constructivo de los proyectos San Ambrosio, Alta Vista Torre II y La Ceiba y terminaron afectando el flujo de caja de Gestora Urbana S.A.S.

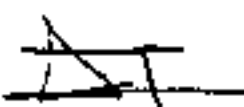
Por lo anterior y ante la necesidad de terminar el proceso constructivo de los proyectos San Ambrosio, Alta Vista Torre II y La Ceiba, Gestora Urbana S.A.S., se vio obligada a modificar su flujo de caja general a partir de la unificación del flujo de caja individual de cada uno de los proyectos en un solo flujo de caja; y adquirir un mayor endeudamiento que no ha podido atender, pero que le permitieron terminar la construcción de los citados proyectos.

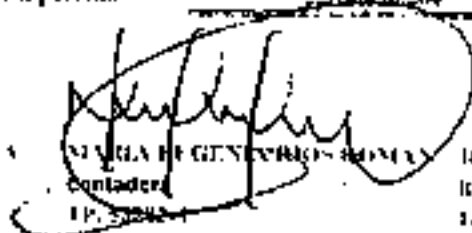
• **Pérdidas económicas Proyecto La Floja:**

Mención especial merecen las pérdidas económicas que por un valor aproximado de \$1.400.000.000, tuvo Gestora Urbana S.A.S., en el periodo comprendido entre diciembre de 2019 y Abril de 2020; por la no formalización del crédito constructor aprobado para aquella época por el Banco Davivienda S.A.S. para la financiación del Proyecto La Floja y/o por el no estudio y aprobación de otro crédito constructor para este mismo proyecto por parte de otra entidad financiera. Todo lo anterior generado por el incumplimiento contractual del señor Guillermo Pineda Zuluaga frente a

GESTORA URBANA S.A.S
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Ganancia (Pérdida) del periodo	5.137.600.841	1.125.588.060
Depreciación de propiedades, planta y equipo	15.955.532	18.387.446
Impuestos diferidos	-	74.370.331
Costo amortizado	-	413.681.243
Variación utilidades	329.731.030	235.979.773
Cambios en activos y pasivos de operación		
Variación en deudores comerciales y otros	1.259.645.369	754.954.536
Variación activos fiscales	174.796.235	420.224.701
Variación en inventarios	6.004.746.712	9094.421.117
Variación en pre-rentores	428.722.886	799.950.542
Variación en cuentas por pagar	327.256.091	483.171.649
Variación en impuestos corrientes por pagar	268.761.585	126.538.212
Variación en obligaciones laborales	224.705.887	5.317.820
Anticipos y avances recibidos	2.246.662.341	1.904.842.137
Efectivo neto generado por actividades de operación	5.082.757.129	7.928.424.910
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Compens de propiedades, planta y equipo	11.960.739	120.586.175
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	11.960.739	120.586.175
Flujos de efectivo por actividades de financiación:		
Variación obligaciones financieras	3.773.413.537	6.676.262.926
Variación capital social	-	1.350.000.000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	3.773.413.537	8.026.262.926
Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	1.348.382.853	93.045.809
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del periodo	4.734.374.344	510.313.533
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	6.082.757.129	603.359.342


FRANK ESCOBAR ESPINOZA - GERENTE
 Representante Legal


MARIA EUGENIA ROMAN
 Contador
 CP. 57082


JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 Representante
 CP. 47145-1

ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA DE ACCIONISTAS
SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.

obligaciones a favor de Gestora Urbana S.A.S. relacionadas con su aceptación como avalista o codeudor de estas operaciones.

I. Emergencia Económica, Social y Ecológica Covid 19

Con la aparición de la pandemia Covid-2019 y especialmente con la adopción de la emergencia económica, social y sanitaria decretada por el Gobierno Nacional, Departamental y/o Municipal, relacionadas entre otros aspectos con la restricción a la movilidad y al desarrollo de la actividad empresarial, Gestora Urbana S.A.S., se vio obligada a suspender por unos tres (3) meses la venta y escrituración de unidades inmobiliarias del proyecto Alta Vista P.H., así como la construcción, venta y escrituración del proyecto La Ceiba, afirmando que para el momento en el que el Gobierno Nacional decretó la citada emergencia, el proceso constructivo del proyecto La Ceiba se encontraba terminado y se estaba en la etapa de aliamiento y acabado para iniciar los trámites y gestiones relacionadas con la escrituración de las unidades que conforman este proyecto.

Toda vez que los ingresos reales de Gestora Urbana S.A.S., guardan relación con la facturación derivada de sus procesos de promoción (arriendo), comercialización (venta), construcción, escrituración y entrega de las unidades inmobiliarias que conforman los proyectos de vivienda de Gestora Urbana S.A.S., la implementación de la emergencia económica decretada, agravó la situación financiera de la empresa; para no solamente mantener la contratación del personal, el pago de salarios y prestaciones etc.; sino que nuestros ingresos por la venta de unidades remanentes en el proyecto Alta Vista Torre II, se suspendió.

Para cuando se empezó la mitigación de la emergencia económica y social, y supuestamente podíamos reiniciar actividades de construcción, no lo pudimos hacer hasta no tener autorizados e implementados los protocolos sanitarios establecidos; y cuando pudimos iniciar estas actividades nos encontramos con que otras entidades públicas y privadas, o personas naturales o jurídicas, de las cuales depende el desarrollo de parte de nuestros trámites, gestiones y acciones empresariales, no estaban aún autorizados para laborar o no lo estaban haciendo con normalidad. Así las cosas, hasta la fecha continuamos afectados por la Emergencia Económica, Social y Ecológica Covid 19, y sus correspondientes restricciones a la movilidad y actividad empresarial, teniendo a la fecha unidades por escriturar en el proyecto Alta Vista y sin poder iniciar el proceso de escrituración del proyecto La Ceiba.

De otro lado, salvo los prórrogas otorgadas por las entidades financieras para el pago de obligaciones crediticias hasta el próximo mes de septiembre de 2020, y el subsidio a la nómina otorgado por el Gobierno Nacional, todas las demás obligaciones comerciales, operativas, administrativas y financieras a cargo de Gestora Urbana S.A.S., se han venido generando de manera normal; mereciendo especial mención el crédito constructor otorgado por el Banco Davivienda S.A. para la construcción del proyecto La Ceiba, cuyo amortización empezamos a hacer en el mes de abril de 2020, y que hasta la fecha y por efectos de la Emergencia Económica, Social y Ecológica Covid 19, no hemos podido empezar a hacer, pero el cobro y pago de sus intereses mensuales por montos aproximados de Cuarenta Y Millones de Pesos (\$47.000.000.), sí se siguen generando y pagando.

De conformidad con lo anterior y teniendo en cuenta la viabilidad de la empresa y en aras de su preservación, normalización comercial y crediticia, por decisión del 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., todas representadas en la presente asamblea, de manera unánime se decide:

- Autorizar al inicio del proceso de reestructuración operacional administrativa, de activos y pasivos establecido en la Ley 1116 de 2008, y demás normas concordantes y/o complementarias.
- Facultar al representante Legal para que adelante todas las trámites y gestiones con este propósito; especialmente para que contrate a los profesionales necesarios para preparar y tramitar la documentación y solicitudes necesarias para iniciar y llevar hasta su fin la reestructuración operacional administrativa, de activos y pasivos de la sociedad Gestora Urbana S.A.S.

4. Proposiciones y Varios: No se eleva proposición alguna al se agotaron otros temas.

GESTORA URBANA S.A.S.
NIT. 900.800.886-6

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE JULIO DE 2020
(Cifras expresadas en pesos)

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

NOTA 1. Efectivo y equivalentes de efectivo \$48.012.459

está representado por recursos de liquidez inmediata que comprendan el disponible en la caja y depósitos en bancos

a- Fondos en Caja general \$10.600.000

Este dinero se recibió el último día del mes de julio de un cliente de Alta Vista II y fue consignado en agosto en la cuenta corriente de Davivienda

b- Caja Menor de administración \$1.200.000

La Caja Menor Corresponde al fondo asignado para caja menor, para gastos menores de la oficina y de las obras en construcción.

c- Cuentas corrientes bancarias \$36.212.459

DETALLE	Valor
Banco Davivienda Cta.0860-69997939	35.813.575
BBVA Cta.0537023517	197.401
BBVA Cta.05394010024580	184.008
Bancolombia cta.05966973589	15.475

NOTA 2. Efectivo y equivalente de efectivo restringido \$2.263.137.475

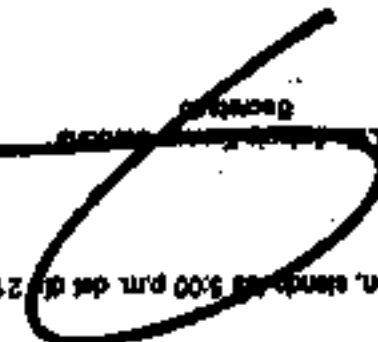
Los valores que componen este efectivo corresponden al Patrimonio autónomo constituido con Fiduciaria Davivienda, que es el Fideicomiso la Ceiba, estos dineros son destinados para la ejecución de este proyecto que se inició en junio del año 2018.

ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA DE ACCIONISTAS
SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.

5. Lectura y aprobación del acta. Una vez elaborada y leída la presente acta, fue aprobada por el 100% de los accionistas de la sociedad, todos presentes en la asamblea y suscrita por el Presidente y el Secretario de la reunión.

Aprobado el orden del día, se da por terminada la reunión, siendo las 5:00 p.m. del día 21 de agosto de 2020.


Francisco Javier Espinosa Cabrera
Presidente


Luis Antonio Franco Londoño
Secretario

El suscrito, en mi condición de Secretario de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., celebrada el 21 de agosto de 2020, me permito certificar que la presente es copia auténtica tomada de su original que reposa en el libro Actas de Asamblea de la Sociedad.

Se expide en Manizales a los 21 días del agosto de 2020

Luis Antonio Franco Londoño
C. C. No. 25.063.193
Secretario

Para todo lo que tiene que ver con este proyecto, se tienen tres cuentas a nombre del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar.

Se tienen dos cuentas corrientes en el Banco Davivienda en donde se reciben los recursos de los clientes del proyecto la Ceiba y cuyos recursos son trasladados a la cuenta del patrimonio autónomo; al mismo tiempo se tiene una cuenta con Fiduciaria Davivienda. Las cuentas son:

DETALLE	valor
Cuenta corriente Davivienda 4563 6999 1983	182.602.004
Cuenta corriente Davivienda 4563 6999 2130	9.000.000
Cuenta Fiducia Davivienda P.A.0602451201982144	2.071.535.471

NOTA 3. Instrumentos Financieros en Inversiones \$3.500.266

Se tiene un fideicomiso de inversión en moneda nacional así:

DETALLE	valor
Fiducuenta Bancolombia cia.0058000304700	3.500.266

NOTA 4. Cuentas por cobrar \$119.366.434

A continuación, se detalla la descripción de este rubro:

DETALLE	valor
Anticipos y avances a Proveedores	
Alcance Colombia SAS	6.375.009
Anticipos y préstamos a Trabajadores	
Carolina Arango Aristizábal (ant. vacaciones)	91.425
Daniela Mejía Rodríguez (pagos quincenales \$50.000)	400.000
Depósitos para Juicios	
Fideicomiso Mundial de Seguros	112.500.000

CERTIFICACION DE LA CESACION DE PAGOS

Los señores, **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** con cédula de extranjería número 339.738 y **JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ** con cédula de ciudadanía número 10.284.089 y tarjeta profesional 47145-T, como Representante legal y Revisor Fiscal, de la empresa **GESTORA URBANA SAS** con **NIT.900.800.886-6**, certificamos los siguientes valores que conforman el pasivo total de la sociedad.

Los valores corresponden al corte de 31 de julio de 2020.

1. Obligaciones Financieras.

ENTIDAD FINANCIERA	NIT	VENCIMIENTO	TOTAL DEUDA
FINESA	805,012,610	AL DIA	9,752,717
BANCOLOMBIA	890,903,918	AL DIA	440,802,389
BANCO BBVA	860,003,020	AL DIA	373,961,557
BANCO DAVIVIENDA	860,034,313	AL DIA	7,885,015,249
GRUPO EMPRESARIAL	900,050,874	AL DIA	334,885,919
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS			9,044,417,831

2. Obligaciones con accionistas.

TERCERO	C.E	VENCIMIENTO	VALOR
Francisco Javier Espinosa Cabrera	339,738	AL DIA	373,262,406

3. Proveedores y Costos por Pagar.

PROVEEDORES NACIONALES Y CUENTAS POR PAGAR	NIT/CC	VENCIMIENTO	VALOR
ACUAFUEGO SAS	901,046,958	>90 DIAS	10,300,640
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES COLPENSIONES	900,336,004	AL DIA	1,751,500
ALEJANDRA MARIA TRUJILLO MONTOYA	25,173,549	>90 DIAS	2,412,500

NOTA 5. Activos Fiscales \$600.195.183

DETALLE	valor
Activos por impuestos corrientes	
Impuesto de Industria y comercio Manizales	
Central Hidroeléctrica de Caldas	112.059
Fondo de Inversión Colectiva Consolidar	268.426
Retención en la fuente	
Bancolombia	6.840
Banco Davivienda	4.290.000
Banco de Occidente	2.430.000
Proyectos Construcciones & servicios	4.720.000
Central Hidroeléctrica de Caldas	757.152
Iva vivienda de Interés social	
Proyecto la ceiba	546.970.897
Autoretención renta	
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	40.639.809

NOTA 6. Inventarios- Obras de construcción en curso 12.785.573.084

El valor de los inventarios de los proyectos en ejecución es:

DETALLE	CENTRO COSTOS	Valor
Centros de costos		
La Ceiba (Chinchiná-Caldas)	00400	11.370.384.671
La Rioja (Villameria-Caldas)	00600	315.033.255
Hispania (Santa Rosa-Rda.)	00700	182.232.516
Alta Vista II (Manizales)	00800	917.922.622

NOTA 7. Propiedades planta y equipo \$95.775.991

Se muestran los activos de propiedad planta y equipo que tiene la empresa para su producción o para su administración.

ALFAGRES SA	860,832,550	> 180 DIAS	64,473,005
ALFREDO MUÑOZ MARIN	10,276,987	AL DIA	113,352,811
AMO PLOMEROS Y REDES SAS	900,885,496	> 90 DIAS	4,868,214
ARNETALES SA	890,806,999	> 90 DIAS	62,447,855
AV APLICACIONES SAS	901,054,230	> 90 DIAS	16,414,654
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CALDAS	890,806,490	AL DIA	533,700
CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75,104,769	AL DIA	42,215,983
CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES	75,035,120	AL DIA	120,000,000
CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS SA ESP	890,800,128	AL DIA	2,675,295
CHALLENGER SAS (MAS INT.DE MORA \$2.508.302)	860,017,005	> 180 DIAS	46,195,238
CLG CONSTRUCCIONES SAS	900,534,653	> 360 DIAS	120,942,453
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP	830,122,566	AL DIA	10,359,114
CONSTRUJE SAS	900,417,780	> 90 DIAS	4,868,193
DANIEL ECHEVERRY FRANCO	1,094,934,164	AL DIA	1,064,000
DIESELECTROS ANTIOQUIA SAS	900,507,704	> 90 DIAS	25,626,709
EDIFICIO TORRE PLAZA 62 PROPIEDAD H	810,000,675	> 90 DIAS	4,070,751
EDITORIA URBANA LTDA	800,229,663	> 180 DIAS	3,451,000
ELECTRICOS LIDER SAS	901,086,530	> 180 DIAS	45,202,321
EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS S.A E.S.P	890,803,239	AL DIA	27,943,029
EPS SANITAS	800,251,440	AL DIA	35,200
EPS Y MEDICINA PREPAGADA SUDAMERICANA SA	800,088,702	AL DIA	280,400
EVOLUCION INGENIERIA ELECTRICA S.A.S	901,054,143	> 30 DIAS	3,944,000
FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION MODERADO	800,229,739	AL DIA	321,600
GABINETES Y TABLEROS ELECTRICOS SAS	900,868,062	> 90 DIAS	5,295,270
GLORIA AMPARO JARAMILLO	24,326,361	> 360 DIAS	81,000,000
GRUAS CEREZO COLOMBIA SAS	900,784,957	> 180 DIAS	27,858,200
HECTOR ALONSO VASQUEZ NOREÑA	75,078,199	> 360 DIAS	17,000,000
INDUSTRIAL H&H SAS	900,702,936	> 90 DIAS	15,165,422
INGENIERIA Y EQUIPOS INGECUPOS	900,472,694	> 360 DIAS	448,511,981
INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809,002,625	> 90 DIAS	13,007,638
INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	> 180 DIAS	228,747,779
JESUS ANTONIO GALLEGO OROZCO	15,985,192	> 360 DIAS	30,400,000
JOHN JAIRO CASTAÑO MARIN	75,065,498	> 30 DIAS	26,643,859
JORGE MANRIQUE ANDRADE	79,328,158	> 90 DIAS	72,652,879
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612	AL DIA	8,852,545
JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75,104,892	> 180 DIAS	2,000,000
JUAN GABRIEL ISAZA GIRALDO	1,125,078,573	> 180 DIAS	20,000,000
LUISA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	1,053,797,318	> 180 DIAS	10,500,000

El rubro de propiedad planta y equipo se descompone así:

DETALLE	valor
Maquinaria y Equipo	24.699.046
Equipo de computo	54.690.541
Muebles y Enseres	84.860.350
Total Propiedad Planta y Equipo	164.349.937
Menos depreciaciones	-68.573.946
Total Propiedad Planta y Equipo Neto	95.775.991

NOTA 8. Obligaciones Financieras, Bancarias y con socios \$9.417.680.238

Este rubro está compuesto por obligaciones bancarias, obligaciones financieras, obligaciones con accionistas y otras obligaciones financieras, la descripción es la siguiente:

De enero a julio de 2020, se efectuaron los siguientes prestamos:

FECHA PRESTAMO	BANCO	CUPO APROBADO	TASA EFECTIVA ANUAL	AMORTIZACION	PLAZO
Feb-19/2020	BANCO BBVA	67.000.000	14,03%	TRIMESTRAL	12 MESES
Mar-16/2020	BANCO BBVA	58.000.000	13,87%	TRIMESTRAL	12 MESES
Jun-12/2020	BANCOLOMBIA	112.000.000	DTE+9.07%	MENSUAL	36 MESES
Jul-10/2020	FINESA SA	10.947.000		MENSUAL	10 MESES

a. Obligaciones Bancarias Corrientes \$338.218.034

El detalle de las obligaciones financieras bancarias corrientes es el siguiente:

DETALLE	valor
Bancarias Pagares	
Banco BBVA	169.227.744
Bancolombia	123.814.964
total, Obligaciones Bancarias-Pagares	293.042.708

LUZ MARINA ARISTIZABAL OSPINA	24,822,132	> 360 DÍAS	70,000,000
MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	AL DÍA	10,203,550
MIES GROUP SAS	901,044,120	AL DÍA	10,098,000
NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD SA	900,156,264	AL DÍA	120,000
PABLO EMILIO JIMENEZ GOMEZ	10,281,214	> 180 DÍAS	4,750,000
PROYECCION SERVINGA SAS	900,673,177	AL DÍA	280,001,479
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	> 90 DÍAS	24,312,581
QUASAR INGENIEROS CONSULTORES	810,005,252	AL DÍA	164,238,830
REDES REDOYA S.A.S.	900,713,564	AL DÍA	6,045,610
RG DISTRIBUCIONES S.A.	800,115,720	AL DÍA	11,689,507
RIODO Y CIA LTDA	900,260,229	> 180 DÍAS	60,610,580
ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,760	> 180 DÍAS	75,959,493
SALUD TOTAL S A	800,130,907	AL DÍA	70,400
SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,659,175	> 90 DÍAS	9,607,838
SEGURIDAD NAPOLES LTDA	860,523,408	> 180 DÍAS	11,896,422
SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA-ARL SURA	890,903,750	AL DÍA	388,100
SEGUROS GENERALES SURAMERICANA SA	890,903,407	AL DÍA	8,807,144
SOCODA SAS	890,914,515	> 90 DÍAS	19,140,602
SODIMAC COLOMBIA S. A	800,242,106	> 90 DÍAS	103,524,238
SOLEYDA MANRIQUE NARANJO	1,053,817,210	> 360 DÍAS	165,200,090
SOLIMET SAS	900,641,034	> 90 DÍAS	5,245,675
SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUMILEC SA	891,412,809	> 180 DÍAS	35,235,333
TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA	900,145,022	> 90 DÍAS	5,368,678
TG & TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA	830,102,280	> 90 DÍAS	3,103,234
TRANSPORTES JPG SAS	901,161,612	> 360 DÍAS	31,133,805
VIDRIERIA NACIONAL SAS	810,005,957	> 90 DÍAS	5,626,461
TOTAL PROVEEDORES Y COSTOS POR PAGAR			2,885,763,297

4. Pasivos Fiscales.

ENTIDAD	NIT	VENCIMIENTO	TOTAL DEUDA
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	800.397.268	> 30 DÍAS	140.038.812
DIRECCION DISTRITAL DE TESORERIA	899.999.061	AL DÍA	83.551
MUNICIPIO CHINCHINA	890.801.133	AL DÍA	2.804.997
MUNICIPIO MANIZALES	890.801.053	AL DÍA	97.092.155
TOTALES PASIVOS FISCALES			240.819.515

Tarjetas de Crédito	
tarjeta de crédito Bancolombia	29.987.425
tarjeta de crédito BBVA 5848	8.983.814
total tarjetas de crédito	39.971.239
Otras Obligaciones financieras:	
Finesa SA	5.204.087
total, obligaciones financieras bancarias	336.218.034

b. Obligaciones Financieras con Giro Empresarial \$334.885.919

estas obligaciones se miden al costo amortizado a una tasa de mercado efectiva anual del 12% y periodos de flujo de caja a 5 años.

A finales del año 2019 y a principios del 2020, se abonaron a las obligaciones con la empresa Giro Empresarial, para ello se tuvieron en cuenta las subrogaciones de las ventas de Alta Vista II.

concepto	valor
OTRAS ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO	
GIRO EMPRESARIAL Y CIA.	334.885.919

c. Obligaciones Bancarias No Corrientes \$8.371.313.879

El detalle de las obligaciones financieras bancarias no corrientes es el siguiente:

DETALLE	2.020
Bancarias Pagares	
Banco BBVA	194.750.000
Bancolombia	287.000.000
Finesa SA	4.548.630
Banco Davivienda Crédito constructor la Ceiba	7.885.015.249
total, obligaciones financieras bancarias	8.371.313.879

d. Obligaciones con Accionistas \$373.262.406

5. Obligaciones Laborales.

NOMBRE	CEDULA	VENCIMIENTO	TOTAL DEUDA
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,053,801,870	AL DIA	1,143,604
DANIELA MEJIA RODRIGUEZ	1,053,846,190	AL DIA	742,642
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	339,738	AL DIA	12,904,947
KARHENT YULIET SALINAS VARGAS	1,053,833,577	AL DIA	622,113
LUZ MARINA CASTILLO CRUZ	30,298,984	AL DIA	761,679
MARIA EUGENIA RIOS ROMAN	24,645,109	AL DIA	3,253,627
LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA	75,063,193	>30 DIAS	250,000,000
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES			289,478,613

6. Otros Pasivos

NOMBRE TERCERO	CEDULA/MT	VENCIMIENTO	TOTAL
ADRIANA URIBE ZULIAGA	1,053,787,069	AL DIA	35,551,022
ADRIANA PATRICIA RAMIREZ CASTAÑO	25,101,413	AL DIA	18,288,755
ALBA LILIAN GIRALDO MARIN	30,300,844	AL DIA	15,611,729
ALBERTO BRAULIO ALZATE DUQUE	16,076,836	AL DIA	118,503,405
ALDERSON ALZATE MEJIA	9,847,442	AL DIA	116,061,980
ALFREDO MUÑOZ MARIN	10,276,987	>360 DIAS	46,222,796
AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900,885,496	AL DIA	11,564,185
ANDREA GALLO CEBALLOS	1,060,651,841	AL DIA	13,681,419
ANDRES FELIPE HENAO	75,107,712	AL DIA	35,609,665
ANGELA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ	30,236,515	AL DIA	35,551,022
ANYELA VIVIANA RENDON VERA	1,053,808,408	>30 DIAS	210,000
AV APLICACIONES SAS	901,054,230	>360 DIAS	5,960,637
BERTULFO OSPINA LOPEZ	19,208,922	AL DIA	116,935,223
BRAHMAN STEVEN NARVAEZ GAVIRIA	1,010,025,026	AL DIA	19,300,000
CAMILLO SALAZAR HOYOS	80,719,643	AL DIA	5,104,343
CARLA VILLADA DIAZ	42,164,976	AL DIA	8,312,520

En diciembre 30 de 2019 se firmó un acuerdo de sustitución o cambio de deudor de Gestora Urbana por Francisco Javier Espinosa Cabrera, el cual es una formalización de los pagos de las obligaciones dinerarias que Gestora adeudaba a la sociedad Giro Empresarial, el valor de este acuerdo es de \$618.159.852, valor que se pagara en julio y noviembre de 2020, el saldo de la deuda a la fecha es

DETALLE	valor
Francisco Javier Espinosa Cabrera	373.262.406

NOTA 9. Proveedores y Cuentas por Pagar

PROVEEDORES NACIONALES Y CUENTAS POR PAGAR	NIT/CC	VALOR
ACUAFUEGO SAS	901,046,958	10,300,640
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES COLPENSIONES	900,336,004	1,751,500
ALEJANDRA MARIA TRUJILLO MONTOYA	25,173,549	2,412,500
ALFAGRES SA	860,032,550	64,473,005
ALFREDO MUNOZ MARIN	10,276,987	113,352,811
AMD PLOMEROS Y REDES SAS	900,885,496	4,868,214
ARMETALES SA	890,806,999	62,447,855
AV APLICACIONES SAS	901,064,230	16,414,654
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CALDAS	890,806,490	533,700
CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75,104,769	42,215,983
CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES	75,035,120	120,000,000
CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS SA ESP	890,800,128	2,675,295
CHALLENGER SAS (MAS INT.DE MORA \$2.508.302)	850,017,005	46,195,238
CLG CONSTRUCCIONES SAS	900,534,653	120,942,453
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP	830,122,565	10,359,114
CONSTRUJE SAS	900,417,780	4,868,193
DANIEL ECHEVERRY FRANCO	1,094,934,164	1,064,000
DIESELECTROS ANTIOQUIA SAS	900,507,704	25,626,709
EDIFICIO TORRE PLAZA 62 PROPIEDAD H	810,000,675	4,070,751
EDITORIA URBANA LTDA	800,229,663	3,451,000
ELECTRICOS LIDER SAS	901,086,530	45,202,321
EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS S.A E.S.P	890,803,239	27,943,029
EPS SANITAS	800,251,440	35,200
EPS Y MEDICINA PREPAGADA SUDAMERICANA SA	800,088,702	280,400
EVOLUCION INGENIERIA ELECTRICA S.A.S	901,054,143	3,944,000

CARLOS ANDRES OCAMPO MUÑOZ	75,145,804	AL DIA	33,003,995
CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75,104,769	>180 DIAS	47,097,195
CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIA	75,085,488	AL DIA	118,503,405
CARLOS EDUARDO SALAZAR VARGAS	10,236,791	AL DIA	96,000,000
CARLOS MARIO ALVAREZ RAMIREZ	4,417,341	AL DIA	73,785,141
CARLOS VIRGILIO GIRALDO MARTINEZ	15,909,129	AL DIA	38,003,405
CARMEN TERESA MARANO ZULUAGA	30,337,357	AL DIA	11,218,582
CAROLINA RESTREPO DURAN	43,756,688	AL DIA	91,000,000
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,053,801,870	AL DIA	27,295,851
CLAUDIA MARCELA LONDOÑO NOREÑA	42,132,622	AL DIA	35,551,026
CONSTRU JE SAS	900,417,780	>90 DIAS	71,792,898
CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	>180 DIAS	34,587,386
CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	>350 DIAS	24,708,029
CRISTIAN LOPEZ OSORIO	1,054,992,891	AL DIA	237,006,810
DANIEL EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ	516,830	AL DIA	35,551,500
DANIELA JIMENEZ	1,053,838,144	AL DIA	50,304
DANNERY GARCIA DE PERDOMO	24,623,811	AL DIA	35,551,022
DARIENSSO GIRALDO TABORDA	79,793,112	AL DIA	43,284,814
DELIA JULIETH ARIZA ARIAS	1,053,825,041	AL DIA	21,866,692
DIANA CAROLINA GUZMAN HERNANDEZ	30,239,884	AL DIA	11,206,179
DUIVERNEY PABON ALVAREZ	75,094,011	>180 DIAS	43,113,800
EDILBERTO PATINO MARIN	15,895,608	AL DIA	36,028,641
EFRAIN GRISALES RAMIREZ	1,053,781,685	AL DIA	15,652,296
FABIAN ALEXIS LOPEZ ZULUAGA	4,414,751	AL DIA	35,390,821
FANY CUARTAS VARGAS	24,849,948	AL DIA	118,996,262
FERNEY ALVARO GALVIS VALENCIA	1,002,732,449	AL DIA	17,655,490
FIDEL AUGUSTO SANCHEZ GARCIA	10,229,563	AL DIA	1,000,000
GILBERTO DIAZ PAJOY	15,895,011	AL DIA	41,632,383
GILMA ELENA GIRALDO JARAMILLO	30,270,617	AL DIA	13,291,077
GLADYS MARIA GIRALDO GIRALDO	30,277,439	AL DIA	118,503,406
GLADYS OMARA RODRIGUEZ OLQUE	24,620,286	AL DIA	118,503,422
GLORIA AMPARO JARAMILLO PELAEZ	24,326,361	AL DIA	146,068,616
GLORIA ELENA ALZATE JIMENEZ	24,432,257	AL DIA	41,003,407
GLORIA HELENA MARIN CADAYID	30,336,144	AL DIA	35,150,000
GLORIA INES GONZALEZ CASTILLO	24,325,057	AL DIA	75,552,000
GLORIA NANCY GUZMAN OSORIO	24,623,219	AL DIA	35,551,050
HECTOR JAVIER URIBE DIAZ	75,146,376	AL DIA	115,826,300
HERNAN DARIO GIRALDO VALDERRAMA	75,147,487	AL DIA	586,363
HILDA YANETH RINCÓN RAMIREZ	30,396,829	AL DIA	10,982,105

FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION MODERADO	800,229,739	321,600
GABINETES Y TABLEROS ELECTRICOS SAS	900,868,062	5,295,270
GLORIA AMPARO JARAMILLO	24,326,361	81,000,000
GRUAS CEREZO COLOMBIA SAS	900,784,957	27,858,200
HECTOR ALONSO VASQUEZ NOREÑA	75,078,199	17,000,000
INDUSTRIAL H&H SAS	900,702,936	15,165,422
INGENIERIA Y EQUIPOS INGEQUIPOS	900,472,694	448,511,981
INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809,002,625	13,007,638
INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	228,747,779
JESUS ANTONIO GALEGO OROZCO	15,985,192	30,400,000
JOHN JAIRO CASTAÑO MARIN	75,065,498	26,643,859
JORGE MANRIQUE ANDRADE	79,328,158	72,652,879
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612	8,852,545
JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75,104,892	2,000,000
JUAN GABRIEL ISAZA GIRALDO	1,125,078,573	20,000,000
LUISA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	1,053,797,318	10,500,000
LUZ MARINA ARISTIZABAL OSPINA	24,822,132	70,000,000
MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	10,203,550
MIES GROUP SAS	901,044,120	10,098,000
NUOVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD SA	900,156,264	120,000
PABLO EMILIO JIMENEZ GOMEZ	10,281,214	4,750,000
PROYECCION SERVinsa SAS	900,673,177	280,001,479
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,681	24,312,581
QUASAR INGENIEROS CONSULTORES	810,005,252	164,238,830
REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	6,045,610
RG DISTRIBUCIONES S.A.	800,115,720	11,689,507
RIOBO Y CIA LTDA	900,260,229	60,610,580
ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	75,959,493
SALUD TOTAL S A	800,130,907	70,400
SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,659,175	9,607,838
SEGURIDAD NAPOLES LTDA	860,523,408	11,896,422
SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA-ARL SURA	890,903,790	388,100
SEGUROS GENERALES SURAMERICANA SA	890,903,407	8,807,144
SOCODA SAS	890,914,515	19,140,602
SODIMAC COLOMBIA S.A	800,242,106	103,524,238
SOLEYDA MANRIQUE NARANJO	1,053,817,210	165,200,000
SOLIMET SAS	900,641,034	5,245,675
SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUMILEC SA	891,412,809	35,235,333

INVERSIONES MARCO GÓMEZ SAS	900,913,241	>180 DIAS	49,273,634
IVAN DARIO RAMÍREZ OVIEDO	18,468,566	AL DIA	38,469,520
IVAN DAVID RINCON SUAREZ	80,107,039	AL DIA	12,196,544
JEFFERSON LEANDRO BUITRAGO MUÑOZ	1,060,648,914	AL DIA	4,298,654
JESSICA MARIN SANTANA	1,060,648,735	AL DIA	14,363,693
JESSICA PAOLA MORALES QUINTERO	1,053,814,134	AL DIA	11,197,531
JHONATAN QUERO LONDOÑO	75,106,146	AL DIA	102,822
JOHAN CAMILO ESCOBAR TRUJILLO	1,053,854,303	AL DIA	11,110,738
JOHN HAROLD VALENCIA BARCO	16,078,523	AL DIA	17,749,529
JORGE ANDRES GÓMEZ ALZATE	16,139,565	AL DIA	35,603,405
JORGE ANDRES TRUJILLO GÓMEZ	75,076,785	AL DIA	8,312,520
JOSE ALBERTO SARMIENTO AGUIRRE	15,903,468	AL DIA	35,552,022
JOSE FERNANDO RICO VÁSQUEZ	1,053,778,807	AL DIA	35,940,571
JOSE GERARDO BONILLA FRANCO	10,285,660	AL DIA	10,600,000
JOSE GUSTAVO SUAREZ MARTIN	75,055,106	AL DIA	35,551,022
JOSE HUBERTO LÓPEZ LÓPEZ	4,574,559	AL DIA	118,503,000
JOSE JAIR ESCOBAR OSPINA	15,908,304	AL DIA	114,453,013
JOSE LEONEL ZAPATA PARRA	14,942,003	AL DIA	118,503,498
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612	AL DIA	2,719,339
JOSE SOLER TRUJILLO TRUJILLO	4,556,112	AL DIA	118,570,000
JUAN ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ	75,100,617	AL DIA	35,551,022
JUAN CARLOS GARCIA GIRALDO	15,905,433	AL DIA	65,503,405
JUAN CARLOS SAAVEDRA HERNANDEZ	75,065,691	AL DIA	40,000,000
JUAN DARIO GIRALDO GRAJALES	75,142,712	AL DIA	38,750,000
JUAN DAVID ABADIA ARIAS	1,053,775,135	AL DIA	37,552,400
JUAN DAVID NARANJO LÓPEZ	1,053,806,217	AL DIA	64,686,356
JUAN DAVID YEPES MAZO	75,104,790	AL DIA	3,799,322
JUAN ESTEBAN GIRALDO GÓMEZ	75,104,892	AL DIA	56,380,688
JUAN GABRIEL ISAZA GIRALDO	1,125,078,573	AL DIA	91,592,175
JULIAN ARISTIZABAL TRUJILLO	75,081,039	AL DIA	20,947,345
JULIAN PAREJA GARCIA	75,075,264	AL DIA	87,370,900
JULIAN ALBERTO PALACIO BETANCOURTH	75,146,275	AL DIA	38,003,405
JULIAN DAVID GUTIERREZ HURTADO	1,050,654,784	AL DIA	5,121,410
KELLY MUÑOZ GIRALDO	24,339,504	AL DIA	6,530,105
KEVIN TRUJILLO ECHEVERRI	75,147,019	AL DIA	50,577,180
LAURA MARCELA YATHE GIRALDO	1,053,814,995	AL DIA	39,521,967
LAURA MARIANA CARDENAS CASTAÑO	1,093,219,927	AL DIA	2,520,064
LILIANA ARANGO ALZATE	24,339,454	AL DIA	73,785,186
LORENA ORRIGO	1,053,266,617	AL DIA	36,120,000

TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA	900,145,022	5,368,678
EG & TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA	830,102,280	3,103,234
TRANSPORTES JPG SAS	901,161,612	31,133,805
VIDRERIA NACIONAL SAS	810,005,957	5,626,461
TOTAL PROVEEDORES Y COSTOS POR PAGAR		2,865,763,297

NOTA 10. Pasivos Fiscales \$240.019.515

ENTIDAD	NIT	IMPUESTO	FECHA DE ORIGEN	VALOR IMPUESTO	SANCION E INT.MORA	VALOR DEUDA
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	900,197,268	RETENCION EN LA FUENTE	31/05/2020	7,936,000	377,000	8,093,000
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	900,197,268	RETENCION EN LA FUENTE	30/06/2020	14,590,000	190,000	14,720,000
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	900,197,268	RETEFUENTE Y RETE IVA	31/07/2020	117,225,812	0	117,225,812
DIRECCION DISTRICTAL DE TESORERIA	899,999,061	IMPITO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	31/07/2020	83,551		83,551
MUNICIPIO DE CHINCHINA	890,801,133	IMPITO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	31/07/2020	2,804,997	0	2,804,997
MUNICIPIO DE MANIZALES	890,801,053	IMPITO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	31/07/2020	119,155	0	119,155
MUNICIPIO DE MANIZALES	890,801,053	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	31/12/2019	64,425,000	3,374,000	67,799,000
MUNICIPIO DE MANIZALES	890,801,053	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	31/07/2020	29,174,000		29,174,000
TOTALES PASIVOS FISCALES						240,019,515

NOTA 11. Obligaciones Laborales

NOMBRE	CEDULA	CESANTIAS	INTERESES	VACACIONES	PRIMA	OTROS	TOTAL POR PAGAR
		ENE- JUL/20	ENE- JUL/20	VALOR	MIL. DE 2020	COMISION DE EXITO	
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,053,801,870	944,920	66,144	-	132,540		1,143,604
DANIELA MEJIA RODRIGUEZ	1,053,846,190	537,776	37,644	98,968	68,254		742,642
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	339,738	4,838,888	324,722	7,278,638	662,698		12,904,947
KARHENT YUJET SALINAS VARGAS	1,053,833,577	529,887	36,672	45,284	64,270		672,113
LUZ MARINA CASTILLO CRUZ	30,298,484	467,201	92,704	203,602	58,172		761,679

LUIS ARTURO GAVIRIA MEJIA	6,441,631	AL DIA	118,503,500
LUIS DARIO GOMEZ CRUZ	10,266,313	AL DIA	38,003,500
LUIS HERNANDO BOMARQUEZ RAMIREZ	3,014,585	AL DIA	40,503,413
LUIS OVIDIO GALVIZ VALENCIA	9,858,205	AL DIA	9,792,973
LUISA FERNANDA HOYOS GIRALDO	1,014,180,354	AL DIA	118,503,500
LUISA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	1,353,797,318	AL DIA	106,139,289
LUZ DARY MARTINEZ DE OSORIO	24,779,748	AL DIA	38,003,401
LUZ ELENA GOMEZ GUTIERREZ	30,394,738	AL DIA	4,768,229
LUZ MARIA QUINTERO CASTRILLON	24,348,298	AL DIA	10,231,160
MANUEL FELIPE PALACIO BETANCURTH	1,054,992,192	AL DIA	118,503,405
MAR.FACTURAS METALICAS VI SAS	921,158,826	>360 DIAS	20,409,789
MARIA AMPARO FRANCO OSORIO	24,837,567	AL DIA	15,595,613
MARIA BERENICE ARIAS ARCINIEGAS	24,322,963	AL DIA	35,551,022
MARIA BERTHA PAEZ DE MELO	20,630,634	AL DIA	115,796,000
MARIA CRISTINA OSORIO ALZATE	30,355,586	AL DIA	78,000,000
MARIA DOLLY GIRALDO BOTERO	24,824,625	AL DIA	31,905,293
MARIA FANCELY DURAN SANTAMARIA	35,318,647	AL DIA	470,455
MARIA HELENA RIOS USQUIANO	24,618,204	AL DIA	35,551,022
MARIA HELENA GIRALDO GUARIN	30,333,455	AL DIA	50,341
MARIA VICTORIA LOPEZ	24,627,450	AL DIA	234,248,417
MARIA ZULAY LASERNA ALDANA	52,031,435	AL DIA	64,791,000
MARIELA MARTINEZ OROZCO	30,283,819	AL DIA	61,834,976
MARTHA CECILIA HEREDIA RIVERA	24,622,977	AL DIA	118,503,462
MARTHA DAMARIIS GUTIERREZ GIRALDO	52,550,250	AL DIA	98,503,405
MARTHA INES FRANCO PELAEZ	24,623,956	AL DIA	55,750,000
MARTHA ISABEL CARDENAS BURITICA	30,286,745	AL DIA	35,684,456
MARTHA LUCIA LLANOS BUITRAGO	60,401,704	AL DIA	140,083,222
MARTHA MONICA ORRIGO BOTERO	30,353,452	AL DIA	118,503,405
MIRIAM EUSSE OSORIO	25,000,511	AL DIA	36,109,593
MIRYAM VILLA SALGADO	24,322,753	AL DIA	60,000,000
MONICA HOYOS OCAMPO	30,299,209	AL DIA	43,000,000
MONICA MARIA GALLEGO CEBALLOS	1,053,785,083	AL DIA	9,172,445
NATALIA FLOREZ BOTERO	1,053,836,895	AL DIA	55,700,000
NATALIA ANDREA GIRALDO SARMIENTO	1,054,992,066	AL DIA	38,003,393
NATALY BEDOYA RAYO	1,060,890,477	AL DIA	9,080,752
NELSON HELL OCAMPO QUINTERO	15,898,960	AL DIA	118,503,405
NILEIDY VALENCIA RAMOS	29,668,957	AL DIA	38,090,000
OLGA PATRICIA ANTIA LONDOÑO	30,309,307	AL DIA	36,853,851
PABLO EMILIO JIMENEZ GOMEZ	10,281,214	AL DIA	100,267

MARIA EUGENIA RIOS ROMAN	24,645,109	1,641,667	114,917	1,262,520	234,524		3,253,627
LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA	75,063,193					250,000,000	250,000,000
TOTAL							253,478,619

NOTA 12. Anticipos y Avances recibidos \$7.390.150.046

a. Anticipos y Avances recibidos de Clientes para compra de apartamentos.

NOMBRE TERCERO	CEDULA/NIT	PROYECTO LA RISIA PORREI	PROYECTO ALTA VISTA (I)	PROYECTO LA CIBRA	TOTAL
ADRIANA URIBE ZULUAGA	1,053,787,069			35,551,022	35,551,022
ADRIANA PATRICIA RAMIREZ CASTAÑO	25,101,413	18,288,755			18,288,755
ALBA LILIAN GONZALO MARIN	20,300,844	15,611,729			15,611,729
ALBERTO BRAULIO ALZATE BUQUE	18,076,836			118,503,405	118,503,405
ALDERSON ALZATE MENA	9,847,442			116,061,980	116,061,980
ANDREA GALLO CEBALLOS	1,060,651,841	13,681,419			13,681,419
ANDRES FELIPE MENAD	75,107,712			35,609,665	35,609,665
ANGELA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ	30,236,515			35,551,022	35,551,022
ANGELA VIVIANA RENDON VERA	1,053,808,408			210,000	210,000
BERTUPO OSPINA LOPEZ	19,108,922			116,935,223	116,935,223
BRAHIAN STEVEN MARVALEZ GAYRUA	1,010,025,026			19,200,000	19,200,000
CAMILLO SALAZAR MOTOS	80,719,648			5,104,343	5,104,343
CARLA VILLADA DIAZ	42,164,976	8,332,520			8,332,520
CARLOS ANDRES OCAMPO MUNOZ	75,145,894			38,003,995	38,003,995
CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIAS	75,085,488			118,503,405	118,503,405
CARLOS EDUARDO SALAZAR VARGAS	10,236,791			96,000,000	96,000,000
CARLOS MARIO ALVAREZ RAMIREZ	4,617,941			73,785,141	73,785,141
CARLOS VIRGILIO GARCILLO MARTINEZ	15,509,129			98,003,405	98,003,405
CARMEN TERESA NARANJO ZULUAGA	30,337,357	11,218,582			11,218,582
CAROLINA RESTREPO DURAN	43,756,588			91,000,000	91,000,000
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,053,801,870	27,295,851			27,295,851
CLAUDIA MARCELA LONDOÑO MOREÑA	42,132,822			35,551,026	35,551,026
CRISTIAN LOPEZ OSORIO	1,054,997,891			237,006,810	237,006,810
DANIEL EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ	536,830			35,551,500	35,551,500
DANIELA JIMENEZ	1,053,838,144	50,304			50,304
DANNERY GARCIA DE PERDOMO /	24,623,921			35,551,022	35,551,022

PAMELA SUSANA CASTRO URENA	30,234,340	AL DIA	35,588,000
PAULA ANDREA GIRALDO MARIN	30,392,615	AL DIA	8,430,253
PAULA ANDREA JARAMILLO MARANO	30,360,047	AL DIA	45,150,000
PAULA TATIANA PARRA TOBON	1,053,815,819	>360 DIAS	192,000,000
PEDRO MARTINEZ MARTINEZ	17,125,819	AL DIA	19,359,121
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	>180 DIAS	15,730,851
REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	AL DIA	12,368,008
REDEYTELC VG SAS	900,889,409	>180 DIAS	9,037,871
RETNA ISABLE CUERVO SOTO	34,058,601	AL DIA	73,380,450
ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	>360 DIAS	22,203,719
SAMUEL ALEJANDRO SILVA RENDON	75,102,697	AL DIA	35,551,046
SANDRA LILIANA CALLE BERMUDEZ	30,406,958	AL DIA	12,170,652
SANDRA LILIANA RODRIGUEZ	30,331,153	AL DIA	38,503,405
SARA IVONE MARIN CASTRO	30,236,541	AL DIA	35,551,022
SILVIA FRANCO PELAEZ	24,627,323	AL DIA	105,750,000
SOLIMET SAS	900,641,034	>90 DIAS	3,725,300
VERONICA YAMILE LONDONO VASQUEZ	30,236,960	AL DIA	22,579,116
YANURY DUQUE GIRALDO	30,225,000	AL DIA	30,974,676
YESID ALEJANDRO LOPEZ HERNANDEZ	16,070,978	AL DIA	35,550,067
YOBANY DE JESUS CORTES RESTREPO	75,147,067	AL DIA	38,003,405
YULIANA ALEJANDRA CUERVO TANGARIFE	24,339,693	AL DIA	310,882
TOTAL OTROS PASIVOS			7,390,150,044

El pasivo total de la empresa asciende a la suma de \$20.183.091.708

Dado en Manizales, a los veintisiete (27) días del mes de agosto de 2020.


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 C.E 339.738
 Representante Legal
 Valles de la alhambra casa numero 80
 Manizales
 Celular 3218118026
gerencia@gestoraurbana.com


JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 C.C.10.284.089
 Revisor Fiscal T.P. 47145-T
 Calle 72 No.27-68 T3 Apto.H2
 Manizales
 Celular 3108240213
juanca2050@hotmail.com

DARIENSSO GIBALDO TABORDA	79,799,132	13,284,814		13,284,814
DELIA JUANETH ARIZA ARIAS	1,053,825,041	21,866,692		21,866,692
DIANA CAROLINA GUZMAN HERNANDEZ	30,239,884	11,206,179		11,206,179
OLIVERNEY PABON ALVAREZ	75,094,011	7,038,255		7,038,255
EDILBERTO PATINO MARIN	15,895,608		36,028,641	36,028,641
ERRAN GRIALES RAMIREZ	1,053,781,686	15,651,796		15,651,796
FABIAN ALEXIS LOPEZ ZULUAGA	4,414,751		35,390,821	35,390,821
FANY CUARTAS YARGAS	24,349,948		118,996,262	118,996,262
FERNY ALVARO GALVIS VALENZUELA	1,002,732,449	17,655,490		17,655,490
FIDEL AUGUSTO SANCHEZ GARCIA	30,229,563		1,000,000	1,000,000
GILBERTO DIAZ PAJOY	15,895,017		41,632,383	41,632,383
GLORIA ELENA GIBALDO JARAMILLO	30,270,617	13,291,077		13,291,077
GLADYS MARIA GIBALDO GIBALDO	30,277,439		118,503,405	118,503,405
GLADYS OMARIA RODRIGUEZ DAQUE	24,620,286		118,503,422	118,503,422
GLORIA AMPARO JARAMILLO PELAEZ	24,326,361		146,068,616	146,068,616
GLORIA ELENA ALZATE RIVERA	24,432,257		41,003,407	41,003,407
GLORIA HELENA MARIN CADAYO	30,336,144		35,150,000	35,150,000
GLORIA INES GONZALEZ CASTILLO	24,325,057		35,552,000	35,552,000
GLORIA NANCY GUZMAN OSORIO	24,623,219		35,551,050	35,551,050
HECTOR JAVIER URIBE DIAZ	75,148,376		115,826,300	115,826,300
HERNAN CARLO GIBALDO VALDERAMA	35,147,487		586,763	586,763
HILDA YANETH RINCON RAMIREZ	30,398,829	10,082,103		10,082,103
IVAN DARIO RAMIREZ DATEDO	18,468,566		38,469,520	38,469,520
IVAN DAVID RINCON SUAREZ	60,107,034	12,196,544		12,196,544
JEFFERSON LEANDRO BUITRAGO MAJINOZ	1,060,648,914	4,298,654		4,298,654
JESSICA MARIN SANTANA	1,060,648,735	14,382,693		14,382,693
JESSICA PAOLA MORALES QUINTERO	1,053,814,134	11,197,531		11,197,531
JHONATAN CUERVO LONDONO	75,105,146	102,822		102,822
JOHAN CAMILO ESCOBAR TRUJILLO	1,053,854,303	11,110,728		11,110,728
JOHN HAROLD VALENCIA BARCO	16,078,513	17,749,519		17,749,519
JORGE ANDRES GOMEZ ALZATE	16,139,565		35,603,405	35,603,405
JORGE ANDRES TRUJILLO GOMEZ	75,076,785	8,312,520		8,312,520
JOSE ALBERTO SANCHEZ AGUIRRE	15,903,468		35,551,022	35,551,022
JOSE FERNANDO RICO VASQUEZ	1,053,778,807		35,940,571	35,940,571
JOSE GERARDO BONILLA FRANCO	10,285,660		10,600,000	10,600,000
JOSE GUSTAVO SUAREZ MARIN	75,055,106		35,551,022	35,551,022
JOSE HUMBERTO LOPEZ LOPEZ	4,574,559		118,503,000	118,503,000
JOSE JAIR ESCOBAR OSPINA	15,908,304		114,453,013	114,453,013
JOSE LEONEL ZAPATA PARRA	14,942,009		118,503,498	118,503,498

**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

4/ 10/2020 10:58 AM 2020-05-03 4936

Tipo: **Solicitud** Fecha: **22/10/2020 07:58:34 PM**
 Número: **16649 - ADMISION, RECHAZO o RENOVACION - BATE**
 Sociedad: **9803000466 - GESTIONA URBANA SA** Exp: **8400-0**
 Asunto: **670 - INTENDENCIA RESOLUCION DE MUNICIPALIDAD**
 Destino: **670 - ANCLAYO MANIZALES**
 Folio: **34** Anula: **05. 00** Teléfono: **19/11/2020**
 Tipo: **ADMISIONAL AUTO** Correspondencia: **9/10/2020 15:15**

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES MANIZALES

SUJETO DEL PROCESO,
GESTORA URBANA S.A.S

PROCESO

Reorganización Empresarial

EXPEDIENTE.
88.004

ASUNTO:
Admisión a un proceso de reorganización

ANTECEDENTES.

1. Mediante escrito radicado con el No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, el apoderado de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., N°. 900.800.888, solicitó la admisión de un acuerdo de reorganización en los términos de la Ley 1116 de 2006, Ley 1429 de 2010 y demás normas concordantes, en cumplimiento de lo aprobado por el máximo órgano social en reunión extraordinaria del 27.08.2020.
2. En Oficio 670-000664 del 02.09.2020, fue informada a la sociedad deudora acerca de los efectos de la solicitud a un acuerdo de reorganización de que trate el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006.
3. Con Auto 670-000475 del 03.09.2020, fue reconocida personería al doctor MARCO FIDEL ARENAS VALENCIA, con C.C. 9.871.074 y Tarjeta profesional de abogado 287.345 del C.S. de la Judicatura, como apoderado de la SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.
4. Con ocasión de la revisión del cumplimiento de requisitos formales y sustanciales, fue proferido el Oficio 670-000728 radicado con el No. 2020-05-003663 del 15.09.2020, solicitando completar y/o corregir algunas informaciones suministradas, a los cuales les fue dada respuesta mediante la comunicación raditada con el No. 2020-05-004368 del 28.09.2020.
5. En sesión del Comité de Selección de Especialistas del 21.10.2020, fue designado el promotor del proceso concursal, documento que fue radicado con el No. 2020-05-004954 del 21.10.2020.



NOTICE TO THE PUBLIC
REGARDING THE 2014 ANNUAL MEETING OF THE BOARD OF DIRECTORS

Reprints may be ordered online at www.sagepub.com/journalsPermissions.nav

1997-98



1

1

• •

• $\frac{1}{2} \times 10^{-10}$ m

10

JOSE SOLER TRUJILLO TRUJILLO	4,558,132			118,570,000	118,570,000
JUAN ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ	75,100,817			35,551,022	35,551,022
JUAN CARLOS GARCIA GIRALDO	15,905,433			65,503,405	65,503,405
JUAN CARLOS SAAVEDRA HERNANDEZ	75,051,691			40,000,000	40,000,000
JUAN DARIO GIRALDO GIBAJALES	75,147,712			38,750,000	38,750,000
JUAN DAVID ABADIA ARIAS	1,053,775,135			37,552,400	37,552,400
JUAN DAVID HARRUNO LOPEZ	1,053,806,217			64,686,356	64,686,356
JUAN DAVID TERES MAZO	75,104,790	3,799,322			3,799,322
JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75,104,892	56,380,688			56,380,688
JUAN GABRIEL ISAZA GIRALDO	1,125,078,573	91,392,175			91,392,175
JULIAN ARISTIZABAL TRUJILLO	75,081,038			20,947,345	20,947,345
JULIAN PAREJA GARCIA	75,075,264			87,370,800	87,370,800
JULIAN ALBERTO PALACIO BETANCURTH	75,146,275			38,003,405	38,003,405
JULIAN DAVID GUTIERREZ MURTAO	1,040,654,784	5,131,410			5,131,410
KELLY MUNOZ GIRALDO	24,339,504	6,530,105			6,530,105
KEVIN TRUJILLO ECHEVERRI	75,147,019			50,577,180	50,577,180
LAURA MARCELA YATHE GIRALDO	1,053,814,995	39,521,967			39,521,967
LAURA MARIANA CARDENAS CASTANO	1,094,219,927	7,520,064			7,520,064
LILIANA ARANGO ALZATE	24,334,454			73,785,126	73,785,126
LORENA ORREGO	1,053,766,617			36,120,000	36,120,000
LUIS ARTURO GAVARRIA MEXIA	8,441,631			118,503,500	118,503,500
LUIS DARIO GOMEZ CRUZ	30,288,313			38,003,500	38,003,500
LUIS HERNANDO BOHORQUEZ RAMIREZ	3,014,585			40,503,413	40,503,413
LUIS OWIDIO GALVIZ VALENCIA	9,858,205	9,792,973			9,792,973
LUISA FERNANDA NOYOS GIRALDO	1,004,180,354			118,503,500	118,503,500
LUISA MARIA GAVARRIA MARTINEZ	1,053,797,318	106,139,289			106,139,289
LUZ DARY MARTINEZ DE OSORIO	24,779,748			38,003,401	38,003,401
LUZ ELENA GOMEZ GUTIERREZ	30,394,738	4,768,229			4,768,229
LUZ MARIA QUINTERO CASTILLO	24,348,298	10,231,160			10,231,160
MANUEL FELIPE PALACIO BETANCURTH	1,054,992,192			118,503,405	118,503,405
MARIA AMPARO FRANCO OSORIO	24,837,867	15,595,613			15,595,613
MARIA BERNICE ARIAS ARCINIEGAS	24,322,983			35,551,022	35,551,022
MARIA BERTHA PAEZ DE MENDO	20,630,634			115,796,000	115,796,000
MARIA CRISTINA OSORIO ALZATE	20,353,586			78,000,000	78,000,000
MARIA DOOLY GIRALDO BOTERO	24,824,635	31,905,293			31,905,293
MARIA FANCYLY DURAN SANTAMARIA	35,318,647			470,455	470,455
MARIA HELENA RIOS USQUIRANO	24,618,204			35,551,022	35,551,022
MARIA INELIA GIRALDO GUARIN	20,872,459	50,341			50,341
MARIA VICTORIA LOPEZ	24,627,490			234,248,417	234,248,417



2. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Conforme a lo preceptuado por el Artículo 2 de la Ley 1116 de 2006, "Estarán sometidos al régimen de insolvencia las personas naturales comerciantes y las jurídicas no excluidas de la aplicación del mismo, que realicen negocios permanentes en el territorio nacional, de carácter privado o mixto. Asimismo, estarán sometidos al régimen de insolvencia las sucursales de sociedades extranjeras y los patrimonios autónomos afectos a la realización de actividades empresariales".

El Artículo 6 de la Ley 1116 de 2006, señala en su parte pertinente que a la Superintendencia de Sociedades, le competen los procesos de insolvencia "... de todas las sociedades, empresas unipersonales y sucursales de sociedades extranjeras y a prevención, tratándose de deudores personas naturales comerciantes".

De otro lado, la misma Ley en su Artículo 11, dispone que el (la) deudor (a), entre otros, puede solicitar directamente o por medio de abogado, la apertura del proceso de reorganización.

Adicionalmente, los Artículos 2.2.2.9.1.1 y 2.2.2.9.1.2. del Decreto 1074 de 2015; el Art. 22 del Decreto 1023 del 18.05.2012 y la Resolución 100-001106 del 31.03.2020, señalan que las Intendencias Regionales son competentes, en razón del domicilio y del monto de los activos, para conocer de los procesos de insolvencia de deudores con Activos de hasta 45 000 salarios mínimos mensuales legales vigentes-SMMLV- (\$39.501.135.000.00), siendo la Jurisdicción de la Intendencia Regional Manizales, los departamentos de Caldas, Quindío y Risaralda, encontrándose la sociedad deudora dentro de dicha ubicación geográfica y por debajo del citado tope de activos

2.1 CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

Evaluada en las comunicaciones anteriores el cumplimiento de los requisitos sustanciales y formales de admisión al proceso de reorganización, encuentra el Despacho lo siguiente:

ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO ASPECTOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS DE LA SOLICITUD

Requisito Legal	Acreditado en la Solicitud	S	N	No oper	Observación / Requerimiento
Sueto al régimen de insolvencia art. 2. Ley 1116 de 2006	La Sociedad Gestora Urbana S.A.S., con NIT 900.800.886-6, cuenta con matrícula mercantil No. 149017, inscrita en el mes de diciembre de 2014, cuyo objeto social es "La sociedad tendrá como objeto social la formulación, promoción, gestión, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios en desarrollo de su objeto la sociedad podrá: a) realizar toda clase de actos y contratos todo clase de contratos y negocios jurídicos que se requieran para los fines del objeto social..." La actividad principal es "Construcción de edificios Residenciales", F4111, tal como se observa en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales con fecha 31/03/2020	X			
Legitimación Art. 11, Ley 1116 de 2006	En asamblea extraordinaria celebrada el 21.08.2020, fue autorizada al inicio del proceso de reorganización empresarial. La solicitud fue presentada por el doctor MARCO FIDEL ARENAS VALENCIA en calidad de Apoderado Judicial de la Sociedad Gestora Urbana SAS Adicionalmente en folio 184 del radicado 2023-05-004368 del 28.09.2020, ha allegado certificación emitida por Representante Legal Contador y Revisor Fiscal, en donde informan " que LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S., con NIT 900.800.886-6 se encuentra debidamente inscrita en el registro mercantil con sujeción a las	X			



MARIA ZULAY LASERNA ALDANA	52,651,435			64,791,000	64,791,000
MARIELA MARTINEZ ORRICO	30,288,819	61,834,976			61,834,976
MARTHA CECILIA HEREDIA RIVERA	24,622,977			118,503,462	118,503,462
MARTHA DAMARIS GUTIERREZ GIRALDO	52,550,250			98,503,405	98,503,405
MARTHA IVES FRANCO PELAEZ	24,622,996			55,750,000	55,750,000
MARTHA ISABEL CARDENAS BURITICA	30,268,743			35,684,456	35,684,456
MARTHA LUCIA LLANOS BUITRAGO	60,401,704			140,083,222	140,083,222
MARTHA MONICA ORRICO BOTERO	30,253,452			118,503,405	118,503,405
MIRIAM RUSSE CSORIK	25,000,511			36,109,593	36,109,593
MIRYAM VILLA SALGADO	24,322,253			68,000,000	68,000,000
MONICA MYCOS OCAMPO	30,299,208			43,000,000	43,000,000
MONICA MARIA GALLEGO CEBALLOS	1,053,785,082	9,172,445			9,172,445
NATALIA FLOREZ BOTENO	1,053,436,895			55,700,000	55,700,000
NATALIA ANDREA GIRALDO SARMIENTO	1,054,992,066			38,003,393	38,003,393
NATALY BEDOYA RATO	1,060,590,477	9,080,752			9,080,752
NELSON HELI OCAMPO QUINTERO	15,890,960			118,503,405	118,503,405
NERENY VALENCIA RAMOS	29,688,957			38,090,000	38,090,000
OLGA PATRICIA ANITA LONDOÑO	30,309,307			36,853,851	36,853,851
PABLO EMILIO JIMENEZ GOMEZ	10,281,214	100,267			100,267
PAMELA SUSANA CASTRO LIBERA	30,234,340			35,588,000	35,588,000
PAULA ANDREA GIRALDO NARAN	20,392,615	8,430,253			8,430,253
PAULA ANDREA JARAMILLO NARANJO	30,360,047			45,150,000	45,150,000
PAULA TATIANA PARRA TIRON	1,053,815,819		192,000,000		192,000,000
PEDRO MARTINEZ MARTINEZ	17,125,819	19,359,121			19,359,121
REINA ISABEL CUERVO SOTO	54,038,601			73,380,450	73,380,450
SAMUEL ALEJANDRO SILVA RENDON	75,102,697			35,551,046	35,551,046
SANDRA LILIANA CALLE BERNARDEZ	30,406,958	17,170,652			17,170,652
SANDRA LILIANA RODRIGUEZ	30,334,253			38,503,405	38,503,405
SARA IVONE MARRIN CASTRO	30,236,541			35,551,022	35,551,022
SILVIA FRANCO PELAEZ	24,627,323			105,750,000	105,750,000
VERONICA YAMILE LONDOÑO VASQUEZ	30,236,960	22,579,126			22,579,126
YANUBY LUQUE GIRALDO	30,226,000	30,974,676			30,974,676
YESID ALEJANDRO LOPEZ HERNANDEZ	16,070,978			35,550,067	35,550,067
YOBANY DE JESUS CORTES RESTREPO	75,147,067			38,003,405	38,003,405
YULIANA ALEJANDRA CUERVO TAMAYO	24,339,693	310,899			310,899
TOTALES		851,857,876	109,600,000	5,921,213,006	6,976,670,883

b. Anticipos de Rete garantías sobre contratos de obra



2016-05-06-0908
 2016-05-06-0908
 2016-05-06-0908

	disposiciones del orden legal, departamental y municipal, y la sociedad no se encuentra inmersa en ninguna de las causas judiciales en el artículo 77 numeral 2.3.4.6, y 7 de la ley del 1995, otorgada por la cual la sociedad es declarada de la ley 1116 del 2006 y no se encuentra expulso de las causas mencionadas en el artículo 3 numeral 5 de la ley 1116 del 2006, no es la Superintendencia Financiera Armada o conocedor de este proceso. En virtud de lo anterior, me permito adjuntar fotocopias de las resoluciones de construcción y urbanización de los proyectos que se encuentran adelantando. Así mismo fue allegada la licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo y planta de construcción en la sociedad de obra nueva, resolución No. 0219 del 28, proyecto la Hoja etapa 1, ubicada en el municipio de Villavieja, por el término de 30 meses para 58 apartamentos y 49 parqueaderos.																			
Cesación de Pago Art. 91, Ley 1116 de 2006	Conforme relación allegada en el radicado No. 2020-05-002881 del 31.08.2020, folio 22 y siguientes, se observa que la sociedad cuenta con obligaciones con vencimiento superior a los 90 días con más de dos acreedores, por valor de \$2.642 millones, equivalentes al 13.058% del pasivo de la sociedad por \$20.183 millones, con corte al 31.07.2020.	X																		
Incapacidad de pago anterior Art. 9.2, Ley 1116 de 2006.			X																	
Contabilidad regular Art. 102, Ley 1116 de 2006	En radicado 2020-05-004396 del 28.09.2020, folio 57, fue allegada certificación sujeta por Representante Legal, Contador y Promotor Fiscal, en que informan que la sociedad deudora, lleva contabilidad conforme las prescripciones legales del Grupo P. NIIF Plenas.	X																		
Manifiestación sobre existencia de pasivos por retenciones obligatorias con el fisco o descuentos o aportes de trabajadores al Sistema de Seguridad Social, Art. 32, Ley 1429 de 2010.	Informaron que la sociedad deudora no cuenta con obligaciones vencidas por retenciones en favor del sistema de seguridad social ni por descuentos a trabajadores, como se observa en el folio 58 del radicado 2020-05-004396. Así mismo, en folio 59 del radicado mencionado, fue certificada la existencia retenciones en la fuente en favor del fisco, las que manifestaron serán pagados un mes antes de la confirmación del acuerdo.	X																		
Si existen pasivos pensionales, adeudos actualizados al presente Art. 10.3, Ley 1116 de 2006	Fue certificado en la solicitud radicada No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, folio 32, la no existencia de adeudo pensional.	X																		
Cuando estados financieros básicos de los tres últimos periodos Art. 13.1, Ley 1116 de 2006	Los estados financieros de los años anteriores, fueron allegados en el radicado No. 2020-05-000991 del 31.08.2020, folios 33 al 418, así:	X																		
	<table><thead><tr><th>Corte</th><th>Del Grupo Social Otorgado de Representación del Director Administrativo</th><th>Certificación externa</th><th>Notas</th></tr></thead><tbody><tr><td>2019</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr><tr><td>2018</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr><tr><td>2017</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></tbody></table>	Corte	Del Grupo Social Otorgado de Representación del Director Administrativo	Certificación externa	Notas	2019	X	X	X	2018	X	X	X	2017	X	X	X			
Corte	Del Grupo Social Otorgado de Representación del Director Administrativo	Certificación externa	Notas																	
2019	X	X	X																	
2018	X	X	X																	
2017	X	X	X																	
Estado financiero de gestión general con corte al último día del mes anterior a la solicitud. Art. 13.2, Ley 1116 de 2006	Los estados financieros con corte 31.07.2020, fueron allegados en el radicado No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, folios 117 al 136. La certificación y el informe del revisor fiscal fueron allegados en el radicado 2020-05-004568 del 28.09.2020.	X																		
Inventario de activos y pasivos	En radicado No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, folio 137 y siguientes, fue allegado el inventario detallado de activos y pasivos.	X		El inventario detallado de activos en																

NOMBRE TERCERO	NIT/CC	ALTA VISTA I	SAN AMBROSIO	ALTA VISTA II	LA CRIBA	TOTAL
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612				2,719,339	2,719,339
ALFREDO MUÑOZ MARIN	10,276,987		5,831,586	21,999,998	18,391,212	46,222,796
DAVIDNEY PABON ALVAREZ	75,094,011			36,075,545		36,075,545
CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75,104,769		4,408,862	11,042,698	31,645,635	47,097,195
CONSTRU JE SAS	900,417,780				71,792,898	71,792,898
SOLINET SAS	900,641,034				3,725,300	3,725,300
ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	8,054,089		7,060,227	7,089,403	22,203,719
REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564				12,368,008	12,368,008
CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440			10,380,370	24,207,016	34,587,386
AND PLOMEROS Y REDES SAS	900,885,496			11,564,185		11,564,185
REDEYTELC MG SAS	900,889,409			9,037,871		9,037,871
INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241			49,275,634		49,275,634
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,861			15,730,851		15,730,851
AV APLICACIONES SAS	901,054,230		600,469	3,491,370	1,858,798	5,960,637
MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826		3,816,947	13,035,523	5,557,319	20,409,789
CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411		24,708,029			24,708,029
TOTAL RETEGARANTIAS SOBRE CONTRATOS DE OBRA						413,479,183

NOTA 13. Patrimonio de los accionistas:

Capital Autorizado:

Para el año 2020, el capital autorizado de la Compañía está representado por 2.500 acciones con un valor nominal de \$1.000.000 de pesos colombianos cada una, para un valor total de \$2.500.000.000; de las 2.500 acciones, se encuentran suscritas y pagadas 2.030 acciones, para un capital suscrito y pagado de \$2.030.000.000

Capital Suscrito y Pagado:

Corresponde al capital pagado efectivamente por los socios de la empresa. Durante el año 2019 se capitalizaron \$500.000.000, este valor se reclasifica de cuentas por pagar de los accionistas a la cuenta del patrimonio.

Corta al último día del mes anterior a la solicitud Art. 13.3. Ley 1116 de 2008					Contenido la información suficiente para la individualización de los bienes, derechos y obligaciones con que cuenta la sociedad.																														
Méritos expuestos de las causas de modificación Art. 13.4. Ley 1116 de 2008	La causa se originó como lo informaron en los folios 161 y siguientes en: a) Cese de las acciones de accionista que fundamenta la constitución, modificando las reglas por obligaciones en su nivel adecuadas por la empresa. b) Suspensión de los procesos de estructuración de los proyectos Ate vites y le Cebs, dado que condiciones derivadas de la Covid 19. c) Deterioro en la terminación de proyectos por medidas gubernamentales a implementación de mecanismos de bioseguridad d) Pérdidas económicas proyecto le Proys	X																																	
Fujo de caja Art. 13.5. Ley 1116 de 2008	En folios 161 y 162, fue allegado el fujo de caja	X																																	
Plan de Negocios Art. 13.6. Ley 1116 de 2008	Fueron presentados los siguientes estratagias, conforme se observa en los folios 163 y siguientes de la solicitud optimización de los recursos financiero, técnicos y del equipo humano • Modelos de ejecución constructiva • Construcción a través de licitación • Optimización gastos de mantenimiento	X																																	
Proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de los derechos de voto Art. 13.7. Ley 1116 de 2008.	En folios 170 y siguientes de la solicitud de acuerdo fue allegada la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de voto	X																																	
Reporte de bienes necesarios para el desarrollo de la actividad económica de la deudora sujeto a las garantías previstas en la Ley 1878 de 2013, dentro de la información presentada con la solicitud de inicio del proceso; Artículos 50 al 52 Ley 1878 Artículo 2.2.2.4.2.31. Decreto 1836 de 16 de septiembre de 2013	En folio 82 del radicado 2020-05-004368 del 28.09.2020, informaron al Despacho que la sociedad no cuenta bienes dados en garantía, sin embargo, señalan que tienen dos hipotecas así: <table><tr><th>Número de</th><th>Beneficiario</th><th>Monto</th></tr><tr><td>Caja Especial a Caja LCA</td><td>1807 del 29/03/2019</td><td>El Acceptorio #102 y aporace #101 en Corfco Ave. casa Jorge H. P. Alvarado alias identificados con los libros de matrícula inmobiliaria y folio 100-220526 y 180 28/06/2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bello colombo</td></tr><tr><td>Banco Carabobo</td><td>3480</td><td>Lote de mayor tamaño donde se construye el proyecto Cebs PH</td></tr></table> En radicado 2020-05-004368 del 28.09.2020 folio 80 informan que la sociedad, cuenta con los siguientes procesos judiciales en trámite:	Número de	Beneficiario	Monto	Caja Especial a Caja LCA	1807 del 29/03/2019	El Acceptorio #102 y aporace #101 en Corfco Ave. casa Jorge H. P. Alvarado alias identificados con los libros de matrícula inmobiliaria y folio 100-220526 y 180 28/06/2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bello colombo	Banco Carabobo	3480	Lote de mayor tamaño donde se construye el proyecto Cebs PH	X																								
Número de	Beneficiario	Monto																																	
Caja Especial a Caja LCA	1807 del 29/03/2019	El Acceptorio #102 y aporace #101 en Corfco Ave. casa Jorge H. P. Alvarado alias identificados con los libros de matrícula inmobiliaria y folio 100-220526 y 180 28/06/2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bello colombo																																	
Banco Carabobo	3480	Lote de mayor tamaño donde se construye el proyecto Cebs PH																																	
	<table><tr><th>Tipo de Proceso</th><th>Juzgado</th><th>Radicalizado</th><th>Prestaciones</th><th>Importe actual</th><th>Clase</th></tr><tr><td>Proceso Ejecutivo</td><td>02 Civil del Municipio</td><td>2019-28</td><td>\$ 2,500,000.00</td><td>Asumen acciones de embargación y ejecución</td><td>Prejudicial</td></tr><tr><td>Proceso Ejecutivo</td><td>06 Civil del Municipio</td><td>2020-004</td><td>\$ 500,000.00 Ombroses menores</td><td>Trámites relativos de reposición transacciones u de pago</td><td>Mandato</td></tr><tr><td>Proceso Ejecutivo</td><td>04 Laboral del Municipio</td><td>2020-309</td><td>\$ 250,000.00 Ombroses menores</td><td>Mandato y acciones</td><td>Mandato</td></tr><tr><td>Proceso Ejecutivo</td><td>Tramite de Arbitraje de Comercio de Comercio de Bogotá</td><td>2020-002</td><td>\$ 30,400,000</td><td>Compromiso arbitral de solución de controversias</td><td>Mandato</td></tr></table>	Tipo de Proceso	Juzgado	Radicalizado	Prestaciones	Importe actual	Clase	Proceso Ejecutivo	02 Civil del Municipio	2019-28	\$ 2,500,000.00	Asumen acciones de embargación y ejecución	Prejudicial	Proceso Ejecutivo	06 Civil del Municipio	2020-004	\$ 500,000.00 Ombroses menores	Trámites relativos de reposición transacciones u de pago	Mandato	Proceso Ejecutivo	04 Laboral del Municipio	2020-309	\$ 250,000.00 Ombroses menores	Mandato y acciones	Mandato	Proceso Ejecutivo	Tramite de Arbitraje de Comercio de Comercio de Bogotá	2020-002	\$ 30,400,000	Compromiso arbitral de solución de controversias	Mandato				
Tipo de Proceso	Juzgado	Radicalizado	Prestaciones	Importe actual	Clase																														
Proceso Ejecutivo	02 Civil del Municipio	2019-28	\$ 2,500,000.00	Asumen acciones de embargación y ejecución	Prejudicial																														
Proceso Ejecutivo	06 Civil del Municipio	2020-004	\$ 500,000.00 Ombroses menores	Trámites relativos de reposición transacciones u de pago	Mandato																														
Proceso Ejecutivo	04 Laboral del Municipio	2020-309	\$ 250,000.00 Ombroses menores	Mandato y acciones	Mandato																														
Proceso Ejecutivo	Tramite de Arbitraje de Comercio de Comercio de Bogotá	2020-002	\$ 30,400,000	Compromiso arbitral de solución de controversias	Mandato																														

DETALLE	valor
Francisco Javier Espinosa Cabrera	2.030.000.000
Total Capital Suscrito y Pagado	2.030.000.000

Se tienen 470 acciones por suscribir para un capital por suscribir de \$470.000.000

NOTA 14. Ingresos por actividades Ordinarias \$5.073.658.049

Los ingresos son originados por la venta de bienes inmuebles, para el primer semestre del año 2020 se terminaron de escriturar las unidades pendientes de San Ambrosio y se inició con la escrituración de Alta Vista II y se vendió el lote de terreno de la Rioja.

VENTA DE BIENES POR CENTRO COSTOS	valor
SAN AMBROSIO	148.000.000
ALTA VISTA II	3.922.486.090
LA RIOJA	1.003.171.959
Total ingresos por venta de apartamentos	5.073.658.049

Para el segundo semestre de 2020, finaliza la obra Alta Vista etapa II con unos ingresos más o menos de \$970.000.000 y se inicia toda la escrituración de los noventa y seis (96) apartamentos de la obra la Ceiba, ubicada en el municipio de Chinchiná, con unas ventas aproximadas de \$11.322.368.688.

NOTA 15. Costos de Ventas \$7.363.181.696

Es el costo de los bienes vendidos; son trasladados internos de la cuenta de inventarios (construcciones en curso) a la cuenta costo de ventas a medida que se van realizando las ventas.

El costo para el año 2020 son ventas de los proyectos de San Ambrosio, de Alta Vista II y de la Rioja.



Activo Ejemplar o Insular	Nº del Acto Administrativo	Acto del SAC	116000000	Resolución emitida por el SAC	Libro nº				
Depositos de pagos en Mesa de póliza 38 anexo 2 Decreto 2420 de 2015; NIA 520, párrafo 13 y siguientes de: Decreto 2104 del 2016	Informaron en el folio 183 y siguientes manifestando "La sociedad GESTORA URBANA S.A.S. entre componentes administrativos y posteriormente financieros, los cuales se autorizarán a medida que se vaya liberando los recursos por las ventas de los proyectos de la CEIBA y ALTA VISTA, así mismo, ejecutando ajustes adelantando actividades de construcción para próximos ejecutando actividades de comercialización y estructuración de unidades inmobiliarias en los proyectos Alta Vista Torre II y La Ceiba, recientemente concluidos en su etapa de construcción ...".					X			
	Adicionalmente, "Si bien es cierto, en los estados financieros se manifestó que con corte al 31 de julio de 2020 se está en causal liquidación por pérdidas, en asamblea extraordinaria de accionistas se tomó la decisión de solicitar apertura de Reorganización empresarial, con el fin de conservar la empresa como UNIDAD DE EXPLOTACIÓN PRODUCTIVA Y FUENTE GENERADORA DE EMPLEO. En virtud de lo anterior, a la fecha no hay sentencia que obligue la liquidación de la sociedad, situación que permite que la sociedad continúe desarrollando su objeto social."								

Informaron en radicado 2020-05-004368 del 28.09.2020, folio 109 y siguientes, que "se constituyó FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN entre LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S., con NIT 900.800.886-6 y la FIDUCIARIA DAVIVIENDA, representantes del patrimonio autónomo FIDECOMISO LA CEIBA, con NIT 830.053.700-6; para la administración de las unidades de venta de los apartamentos ubicados en el edificio la CEIBA P.H."

En cuanto al estudio efectuado a la documentación aportada, se estableció que la estructura del estado de situación financiera y Estado de resultados (en miles de pesos) de los tres últimos años fueron como se indica a continuación:

	31/07/2018	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
ESTADOS FINANCIEROS EN MILES DE PESOS				
ACTIVO	15.913.565	18.292.375	15.888.675	12.830.190
PASIVO	20.183.081	17.245.918	14.628.581	10.035.509
PATRIMONIO	-4.269.516	1.046.457	1.260.114	2.794.681
ESTADO DE RESULTADOS EN MILES DE PESOS				
INGRESOS OPERAC.	3.073.658	10.713.952	9.902.582	300.789
COSTO VITAS	7.363.181	8.708.988	7.067.610	280.027
UTILIDAD BRUTA	-2.289.523	1.000.583	1.734.882	46.742
GASTOS OPERACIONALES	167.257	764.809	602.037	757.401
UTILIDAD OPERACIONAL	-2.456.780	214.754	832.945	710.658
UTILIDAD NETA	-5.313.988	-123.885	275.644	564.838
MARGEN ENDEUDAMIENTO	126.61%	94.20%	92.19%	101.61%
MARGEN BRUTO	-45.13%	5.50%	10.71%	15.24%
MARGEN OPERACIONAL	-48.42%	1.88%	10.60%	33.16%

En consecuencia, teniendo en cuenta que Esta Superintendencia debe proteger el interés de los acreedores; atender oportunamente la insolvencia de las empresas del sector real de la economía; que la sociedad se encuentra inscrita en Cámara de Comercio de la jurisdicción de este Despacho, y que la solicitud cumple con los requisitos sustanciales y formales propios de la solicitud de admisión a un proceso de reorganización empresarial, así como también se encuentra demostrada la incursión en Cesación de pagos, a que se refiere el Artículo 9 de la Ley 1116 de 2006, este Despacho considera procedente admitir la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., al trámite de un proceso de reorganización regido por la Ley 1116 del 2006.

En mérito de lo expuesto, el Intendente Regional de la Superintendencia de Sociedades en Manizales,



NOTA 16. Gastos operacionales de ventas:

El detalle de los gastos de ventas es el siguiente:

DETALLE	valor
Gastos de personal	19.342.943
Honorarios	85.000
Arrendamientos	4.914.840
Servicios	1.475.275
Gastos legales	1.526.400
Diversos	53.836
Total gastos operacionales de ventas	27.398.294

NOTA 17. Gastos operacionales de administración:

Los gastos administrativos son:

DETALLE	valor
Gastos de personal	210.459.185
Honorarios	17.736.500
Impuestos	39.749.051
Arrendamientos	21.648.692
contribuciones y afiliaciones	359.000
Seguros	22.267.316
Servicios	13.639.173
Gastos legales	77.634.647
Mantenimiento y reparaciones	8.792.585
Gastos de viaje	90.000
Depreciaciones	15.955.572
Diversos	13.529.630
Total gastos operacionales de ventas	439.859.351

NOTA 18. Ingresos y gastos Financieros:

Ingresos Financieros:



RESUELVE:

PRIMERO. ADMITIR al proceso de reorganización empresarial a la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. Nit. 900.800.886, con domicilio en el Municipio de Manzales - Caldas, dirección para notificación judicial calle 62 No. 23-61 Barrio la Estrella, correo electrónico gerencia@gestoraurbana.com, en los términos y formalidades de la Ley 1116 de 2006, Ley 1429 de 2010, Ley 1676 de 2013 y sus decretos reglamentarios.

SEGUNDO. DESIGNAR Promotor del concursada de entre los inscritos en la lista de auxiliares de la justicia de la Superintendencia de Sociedades, conforme el Comité de Selección de Especialistas del día 21 de octubre de 2020, a

Nombre	CARLOS ALBERTO SOTO RAMIREZ
Cédula de ciudadanía	10.256.315
Contacto	Cra 21 No. 21-45 oficina 1501, Teléfono 8841761, de la ciudad de Manzales, Celular 3162599663 y correo electrónico: info@aseespe.com .

En consecuencia, de conformidad con los Artículos 2.2.2.11.7.1 y 11.7.2. del Decreto 1074 de 2015, modificados por los Art. 35 y 36 del Decreto 065 de 2020, se fijan honorarios en la suma de \$ \$ 129.807.900,00, más Iva, pagaderos así:

Valor	Porcentaje	Época de pago
25.961.580	20%	Dentro de los treinta días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto por medio del cual se acepte la póliza de seguro.
51.923.160	40%	El día en que se cumpla un mes contado a partir de la fecha de ejecutoria de la providencia mediante la cual se apruebe el inventario, se reconozcan los créditos, se establezcan los derechos de voto y se fije la fecha para la presentación del acuerdo.
51.923.160	40%	Dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto mediante el cual se confirme el acuerdo de reorganización o de la providencia mediante la cual se apruebe rendición final de la gestión en la liquidación por adjudicación, en el evento de que no sea confirmado el acuerdo de reorganización y el promotor haga las veces de liquidador.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Tales honorarios se consideran Gastos de administración de la reorganización y su pago, el valor por el cual deben facturarse y su monto máximo en caso de fracaso de la negociación, deberá realizarse conforme a lo dispuesto por el Art. 2.2.2.11.7.2 del Decreto 1074 de 2015, compilatorio del Art. 36 del Decreto 065 de 2020.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- ORDENAR al Promotor(a) que de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 100-000887 de 9 de febrero de 2011, constituya una caución judicial por el 0.3% del valor total de los honorarios o veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes, en todo caso el mayor entre estos dos valores, para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar. Los gastos en que incurra para la constitución de la caución serán asumidos por el promotor, quien dispone de 05 días hábiles, a partir de su posesión, para acreditar ante este Despacho la constitución de dicha caución. (Art. 2.2.2.11.8.1 Decreto 2130 de 4 de noviembre de 2015)

PARAGRAFO TERCERO.- En consecuencia, se ordena **COMUNICAR** por parte de Secretaría al Promotor designado, la asignación de este encargo; librese por lo tanto



corresponde a otros ingresos diferentes a la actividad principal del negocio.

DETALLE	valor
Ingresos Financieros	
Rendimientos financieros	255.020
Incremento en el valor de mercado	25.479.400
Multas y recargos	190.965.341
Total Ingresos Financieros	216.699.761

Gastos Financieros:

DETALLE	valor
Gastos Financieros	
Gastos bancarios	540.000
Comisiones	20.363.271
Intereses	1.271.899.223
Gravamen al movimiento financiero	13.080.505
Disminución en el valor razonable	1.165.580
Total Gastos Financieros	1.307.048.559

NOTA 19. Otros Ingresos y Otros Gastos:

Otros Ingresos:

DETALLE	valor
Recuperaciones y Otros Ingresos	
Utilidad en venta de inventarios	203.171.959
Reintegro de Otros Costos y Gastos	267.409.393
Descuento concedidos	319.162
Diversos	28.139.184
total Otros Ingresos	499.039.698

Otros Gastos:

DETALLE	valor
Pérdida en retiro de propiedades planta y equipo	90.672.848
Gastos extraordinarios	456.546.019
Gastos Diversos	1.418.679.283
Total Otros Gastos	1.965.898.150



el Oficio correspondiente, el cual se remitirá virtualmente a su antedicho correo electrónico.

TERCERO. FIJAR por parte de la Secretaría de la Intendencia Regional Manizales, por un término de cinco (5) días, un aviso que informe acerca del inicio del proceso de reorganización (Numeral 11 Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006) en la Baranda virtual- Avisos, en la página web de esta Entidad www.supersociedades.gov.co (<https://servicios.supersociedades.gov.co/barandaVirtual/#/app/avisos>).

CUARTO. PREVENIR A LA DEUDORA, que sin la autorización previa del juez del concurso, no podrá constituir ni ejecutar garantías o cauciones que recaigan sobre bienes propios, incluyendo fiducias mercantiles o encargos fiduciaros que tengan dicha finalidad; efectuar compensaciones, pagos, arreglos, desistimientos, allanamientos, terminaciones unilaterales o de mutuo acuerdo de procesos en curso, conciliaciones o transacciones de ninguna clase de obligaciones a su cargo; ni efectuar enajenaciones de bienes u operaciones que no correspondan al giro ordinario de sus negocios, incluyendo fiducias mercantiles y encargos fiduciaros que tengan esa finalidad o encomienden o facullen al fiduciario en tal sentido (Artículo 17 de la ley 1116 de 2006, modificado por el artículo 34 de la ley 1429 de 2010).

QUINTO. ORDENAR al representante legal entregar al promotor y a esta Entidad, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la presente providencia y con corte al día anterior a la fecha de admisión:

a) Un juego de los cuatro estados financieros, certificados, con sus Notas, en los que deberá observarse el cumplimiento de la normativa internacional de información financiera aplicable.

b) Un Estado de inventario de la totalidad de activos, pasivos y patrimonio al mismo corte, advirtiéndose que este debe contener la descripción completamente detallada de los activos, de los pasivos y del patrimonio, incluyendo según corresponda: Número de cuenta corriente o de ahorros, entidad bancaria, nombre o razón social de deudores y acreedores, NIT, dirección completa, tipo de impuesto y período al que corresponde cuando sean obligaciones fiscales, clase y número de documento en que constan la cartera y las obligaciones, su fecha de origen y de vencimiento, días de mora, tasas de interés efectivo anual, placa del activo fijo o del vehículo, marcas, modelos, series, lugar de ubicación, estado en que se encuentran, valor histórico, valor razonable, costo amortizado, depreciaciones, tipo de vinculación de los acreedores con los administradores o accionistas (afinidad, consanguinidad, situaciones de control o subordinación, administradores comunes, etc.) existencia de garantías reales o personales, . etc), estados que servirán de base para la elaboración de los proyectos de Calificación y graduación de créditos y de Determinación de derechos de voto, que habrán de ser presentados, según lo regulado el Art 11 Nral. 2 del Decreto 772 de 2020, en armonía con el Art. 19 Nral. 3 de la Ley 1116 de 2006.

Es de anotar, que el inventario detallado de activos y pasivos, incluye el detalle pormenorizado de la totalidad de los derechos, bienes y haberes con que cuenta la sociedad, cuyas totales deben ser coincidentes con los totales consignados en los estados financieros que sean presentados al día anterior a la apertura del acuerdo de reorganización (Observación al cumplimiento de requisitos No. 2.1 de las Consideraciones del Despacho)



CERTIFICACION DE LOS ACTIVOS

Los señores, **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** con cédula de extranjería número 339.738 y **JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ** con cédula de ciudadanía número 10.284.089 y tarjeta profesional 47145-T, como Representante legal y Revisor Fiscal, de la empresa **GESTORA URBANA SAS** con NIT.900.800.886-6, certificamos los siguientes valores que conforman el activo total de la sociedad.

Los valores corresponden al corte del 31 de julio de 2020.

El activo total de la empresa asciende a la suma de \$15.915.560.872, está representado por los siguientes rubros:

1. Efectivo y equivalentes de efectivo \$48.012.459

a- Fondos en Caja general \$10.600.000

Este dinero se recibió el ultimo día del mes de julio de un cliente de Alta Vista II y fue consignado en agosto en la cuenta corriente de Davivienda

b- Caja Menor de administración \$1.200.000

c- Cuentas corrientes bancarias \$36.212.459

DETALLE	Valor
Banco Davivienda Cta.0860-69997939	35.815.575
BBVA Cta.0537023517	197.401
BBVA Cta.05394010024580	184.008
Bancolombia cta.05966973589	15.475

2. Efectivo y equivalente de efectivo restringido \$2.263.137.475

DETALLE	valor
Cuenta corriente Davivienda 4563 6999 1983	182.602.004
Cuenta corriente Davivienda 4563 6999 2130	9.000.000
Cuenta Fiducia Davivienda P.A.0602451201982144	2.071.535.471





c) **Aportar Políticas contables** relacionadas con la adopción de las normas internacionales de información financiera en la elaboración y presentación de sus estados financieros

d) **Aportar una relación de los bienes inmuebles y muebles** sujetos a registro de propiedad de la concursada, soportada con los certificados de tradición y libertad y fotocopias de las tarjetas de propiedad de vehículos, si es del caso.

e) **Atender lo señalado en el artículo 2.2.2.4.2.31., del Decreto 1835 del 2015**, que requiere indicar en dicho inventario los bienes dados en garantía (incluye bienes en hipoteca), clasificados en necesarios y no necesarios para el desarrollo de su actividad económica, con la correspondiente valoración reflejada en los estados financieros, acompañada del avalúo que soporta el registro contable. De igual manera, informará sobre los procesos de ejecución, cobro y mecanismos de pago directo, que cursen contra la deudora que afecten los bienes en garantía.

f) **Presentar la relación de promitentes compradores de vivienda**, identificados por cada uno de los proyectos que se encuentran desarrollando la sociedad, con la información suficiente que permita identificar claramente cada uno de ellos, del inmueble a comprar, valor del mismo, cuota inicial, valor pagado y valor por pagar, fecha de vencimiento para la entrega del inmueble... etc.

g) **Informe el origen del reconocimiento en los estados financieros a los derechos fiduciarios** derivados de la Fiducia de Administración entre la sociedad Gestora Urbana S.A.S., con nit 900.800.886-6 y la Fiduciaria Davivienda, representantes del patrimonio autónomo fideicomiso la ceiba, con nit 830.053.700-6, y alleguen el último informe que haya sido presentado por dicha fiduciaria.

h) **Informar al Despacho**, cuales son los estados financieros definitivos correspondientes al corte del 31.12.2019, toda vez que los allegados en la solicitud de acuerdo, no son coincidentes con el Informe 01- Estados Financieros de fin de ejercicio – corte 2019, remitidos a través del aplicativo SIRFIN en el radicado 2020-01-292173 del 24.06.2020, adjuntado cuadro preferiblemente en Excel, donde se identifique los saldos iniciales, saldos definitivos, diferencia y origen de la misma, documento que se requiere sea firmado por representante legal, contador y Revisor fiscal, los dos últimos con identificación del número de tarjeta profesional

SEXTO. ORDENAR a la Cámara de Comercio de Manizales y a las de sus sucursales, la inscripción de la presente providencia, conforme lo dispuesto en el Numeral 2 Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006 y Artículo 4 del Decreto 2785 de 2006, compilado por el Numeral 2.2.2.10.2.1 del Decreto 1074 del 26.05.2015 y Numeral 1 del Art. 09 de la Resol. 100-001027 de 24.03.2020 de esta Superintendencia.

El Representante Legal, deberá asegurarse que tal inscripción sea hecha correctamente y remitir a este Despacho copia del Certificado de existencia y representación legal que lo demuestre.

SÉPTIMO. ORDENAR a la deudora, representante legal y promotor, **habilitar una dirección de correo electrónico** para la recepción y envío de información relacionado con el proceso concursal, tal como lo requiere el Artículo 2.2.2.11.9.2 del Decreto 1074 de 2015, así como también, en virtud de lo señalado en el artículo 42 del Decreto 066 de 2020 y del Decreto 606 de 2020, deberá crear un blog, donde publique



3. Instrumentos Financieros en Inversiones \$3.500.266

DETALLE	valor
Fiducuenta Bancolombia cta.0059000304700	3.500.266

4. Cuentas por cobrar \$119.366.434

DETALLE	valor
Anticipos y avances a Proveedores	
Alcance Colombia SAS	6.375.009
Anticipos y préstamos a Trabajadores	
Carolina Arango Aristizábal (ant. vacaciones)	91.425
Daniela Mejía Rodríguez (pagos quincenales \$50.000)	400.000
Depósitos para Juicios	
Fideicomiso Mundial de Seguros	112.500.000

5. Activos Fiscales \$600.195.183

DETALLE	valor
Activos por Impuestos corrientes	
Impuesto de Industria y comercio Manizales	
Central Hidroeléctrica de Caldas	112.059
Fondo de Inversión Colectiva Consolidar	268.426
Retención en la fuente	
Bancolombia	6.840
Banco Davivienda	4.290.000
Banco de Occidente	2.430.000
Proyectos Construcciones & servicios	4.720.000
Central Hidroeléctrica de Caldas	757.152
Iva vivienda de interés social	
Proyecto la osiba	546.970.897
Autorretención renta	
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	40.639.809



información propia del proceso de reorganización, como mínimo los siguientes aspectos:

- El estado actual del proceso de Reorganización Abreviada
- Los estados financieros de la deudora y la información relevante para evaluar su situación y llevar a cabo la negociación, o un vínculo a la información publicada en los registros oficiales. Esta información deberá actualizarse dentro de los primeros diez (10) días de cada trimestre
- Los reportes y demás escritos que el auxiliar presente al juez del concurso, tal como lo establece el Artículo 2.2.11.9.3 del citado Decreto, cuya existencia informarán a sus acreedores. Nral. 2 Art. 9 Resol. 100-001027 del 24.03.2020.

El promotor, informará al Despacho la Dirección de correo y blog que hayan sido creados, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de notificación de esta providencia.

OCTAVO. ORDENAR al representante legal y promotor(a), **fixar el aviso de inicio del proceso** proferido por esta Superintendencia, en su sede, en sus sucursales y en la página web de la deudora, el cual deberá permanecer fijado durante todo el tiempo del proceso en un lugar visible al público (Numeral 8 Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006). El cumplimiento deberá demostrarse mediante el envío de las respectivas fotografías, Numeral 3 Art. 09 Resol. 100-001027 de 24.03.2020 de esta Superintendencia. Tal Aviso podrá obtenerlo de la página web de esta Superintendencia www.supersociedades.gov.co, a través de la Baranda Virtual - Avisos (<https://servicios.supersociedades.gov.co/barandaVirtual#/app/avisos>), un día después de la posesión del promotor o quien legalmente haga sus veces.

NOVENO. ORDENAR representante legal y promotor(a) **informar a la totalidad de los acreedores, la fecha de inicio del proceso de reorganización**, a través de correo electrónico, correo certificado o notificación personal, o cualquier otro medio que consideren idóneo, transcribiendo el aviso expedido por este Despacho (Art. 18 y Numeral 8 del Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006). Ello deberá demostrarse con el envío de fotocopia de la respectiva correspondencia con evidencias de recibido y/o una certificación del Rep. Legal, contador, promotor y Rev. Fiscal si existiere, donde relacionen los acreedores, la fecha y la forma en que se les informó tal inicio. Numeral 6 Art. 9 Resol. 100-001027 del 24.03.2020 de esta Superintendencia.

Es del caso precisar, que las medidas cautelares practicadas en procesos ejecutivos o de cobro coactivo, que recaigan sobre bienes no sujetos a registro, como es el caso de las cuentas bancarias, se levantarán por ministerio de la ley, con la expedición y firma del presente Auto de admisión e inicio del proceso, por lo tanto, el juez conocedor de la ejecución deberá ordenar la conversión a favor de la deudora de los títulos judiciales y/o la entrega de bienes, inclusive sin haber remitido aún el expediente al juez concursal, de conformidad con el Art. 4 del Decreto 772 de 2020, de lo cual se dejará constancia en el referido aviso emitido por este Despacho.

Adicionalmente, comunicarán la fecha de inicio del proceso a todos los jueces y autoridades jurisdiccionales, a las fiduciarias, a los notarios y Cámaras de comercio que tramitan procesos de ejecución, de ejecución de garantías, de jurisdicción coactiva, sin perjuicio de que se encuentren ejecutando su garantía por medio de mecanismo de pago directo, remitiéndoles el aviso proferido por este Despacho e incluyendo en dicho Oficio, y solicitando remitir a esta Intendencia Regional de la Supersociedades- Calle 21 Nro. 22-42 Piso 4 Edif. Bco GNB Sudameris- Manizales - Caldas, todos los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado con anterioridad a la fecha de inicio del proceso de reorganización (sin perjuicio de cumplir lo dispuesto por el Art. 70 de la Ley



6. Inventarios- Obras de construcción en curso 12.785.573.064

El valor de los inventarios de los proyectos en ejecución es:

DETALLE	CENTRO COSTOS	Valor
Centros de costos		
La Celba (Chinchiná-Caldas)	00400	11.370.384.671
La Rioja (Villamaría-Caldas)	00600	315.033.255
Hispania (Santa Rosa-Rda.)	00700	182.232.516
Alta Vista II (Manizales)	00800	917.922.622

7. Propiedades planta y equipo \$95.775.991

a. Maquinaria y Equipo \$11.860.547

DESCRIPCION ACTIVO	Valor neto en libras
FACTURA263(ELECTROBOMBA sumergible xq 4,5 42 m • manguera de descarga 1 1/2"	2.193.250
FACTURA260(ELECTROBOMBASUMERGIBLEXQ4,542M)	2.235.875
FACTURAAAF-314845(HIDROLAVADOR TAMARCA KARCHER)	1.782.422
FACTURA0248 MOLINETES extracc de material con freno de seguridad	2.139.000
FACTURA 44- 06 molinetes nuevos • 01 mezclad tipo trompo 1,5 sacos con motor	3.510.000

b. Equipo de Oficina \$59.105.014

DESCRIPCION ACTIVO	Valor neto en libras
CUENTA DE CÉDRO FABIO HERRERA • archivador tipo az ofic.ppal mueble y alta vista	340.000
archivadores empotrados pared 01 contabilidad • 01 gerencia	236.000
FRA 21714 mesa de juntas vitro 05 sillas jul espalda en malla poliprop. asiento tapizado y base de ruedas.	1.668.066
MUEBLES OFICINA 1201 • puestos de trabajo tipo isla 03 con archivador de 3 gavetas metálico, 2 puestos de trabajo de 1.10*60 archivo de 3 gavetas, 2 puestos de trabajo de 1.80*60 archivo de 3 gavetas, puesto de recepción en L para colocar módulos counter-cajonera y base metálica, 6 sillas asiento tapizado, mesa cuadrada de 60*60 formica	14.229.068
FACTURA AA 3216 SUMINISTRO MOBILIARIO OFC 1201 • archivador metálico y formica • 04 cajones	40.373.475
FACTURA AA 3264 SUMINISTRO MOBILIARIO OFC 1201	1.692.921
FACTURA 600646095- tv 55" led lg 55in500t full hd internet	566.383



1116/2006 sobre los codeudores), incluyendo los Títulos judiciales que existan, e informándoles sobre la imposibilidad de admitir nuevos procesos de ejecución contra la deudora conforme a lo ordenado por el Artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, ni admitir o continuar ningún proceso de restitución de bienes muebles e inmuebles con los que la deudora desarrolla su objeto social o actividad económica, según lo dispuesto por el Artículo 22 de la Ley 1116 de 2006. El deudor(a) se asegurará muy especialmente de incluir a los jueces que estén tramitando procesos de ejecución y restitución en su contra, todo según lo dispuesto por el Art. 11 Nral. 4 del Decreto 772 de 2020. Nral. 5 Art. 9 Resolución 100-001027 del 24.03.2020 de esta Superintendencia.

Se precisa que, para la constitución o conversión de Títulos de depósito judicial, a favor del proceso, deberá tener en cuenta el número de expediente que en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia sea asignado, el cual se informará al momento de la posesión del promotor.

Copia de las comunicaciones a que se refiere el presente artículo deben ser remitidas a este Despacho, con acuse de recibo, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación de esta providencia.

PARÁGRAFO.- Ordenar al promotor(a) que, durante el mes siguiente al inicio del proceso de Reorganización Abreviada, informe al juez del concurso el destino de los bienes desembargados en procesos ejecutivos o de cobro coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 772 de 2020.

DÉCIMO. ADVERTIR al Representante Legal y promotor(a), que deberá proceder en forma inmediata a diligenciar y registrar en Confecámaras, el formulario de registro de ejecución concursal ordenado en el Artículo 2.2.4.2.56 del Decreto 1074 de 2015, que compila el Art. 1 del Decreto 1835 de 2015, incluso en caso de no tener bienes dados en garantía.

UNDÉCIMO. ORDENAR al promotor(a), remitir dentro de los 10 días siguiente a la fecha de notificación del presente provido, o antes si fuere posible, el Reporte Inicial de que tratan los Art. 8-9 y 10 de la Resol. 100-001027 del 24.03.2020, a excepción del proyecto de calificación y graduación de créditos, cuyo término se especifica en el numeral siguiente.

DUODÉCIMO. ORDENAR al Representante Legal y Promotor(a), que dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de la presente providencia o antes si le fuere posible y con base en la información aportada y demás documentos y elementos de prueba que alleguen los interesados, presente a esta Intendencia los proyectos de Calificación y graduación de créditos (según prelación contenida en el Código Civil) y Determinación de derechos de voto (según clasificación del Artículo 31 de la Ley 1116 de 2006), debidamente corregidos y actualizados hasta el día anterior a la fecha de la presente providencia (Numeral 3 Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006), debidamente conciliados contra el pasivo de la sociedad.

En los proyectos mencionados deben quedar incluidos los procesos ejecutivos incorporados y en caso de existir acreedores garantizados con bienes muebles e inmuebles, les debe reconocer los créditos y asignar votos en los términos señalados en el Inciso 5º Artículo 50 de la Ley 1676 de 2006.

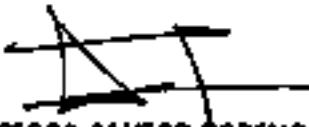
La calificación y graduación de créditos debe incluir las obligaciones donde la sociedad es deudor solidario, así como también en columna separada los



c. Equipo de Computación y Comunicación \$24.810.431

DESCRIPCIÓN ACTIVO	Valor neto en libras
COMPRA PORTATIL TOSHIBA - Intel inside core i5 - skulicandy - satellite L45 - B4208FL con cargador	115,917
FACTURA 21130 - portatil asus x555dg amd a10 8700p 8gb	335,500
FACTURA 21916 - impresora multifuncional epson L655 - s/n w8ay004114	397,500
FACTURA 38141309868- computador lenovo 300 c5	597,067
FACTURA 24254- 02 comp.pc gaming core i7 video nvi gtx 1060-monitor led 24" asus-full hd-monitor led	3,921,569
FACTURA24751- computador todo en uno dell optiplex 7450 i7 7700 intel core -camara - pantalla	2,640,000
FRA.EO-2320475 CELULAR TEL GSMIPHONE 1164 GB LTE BLANCO IMEI 356575106857379	3,662,313
FRA.EO-2320475 CELULAR TEL GSMIPHONE 1164 GB LTE NEGRO IMEI 3529151133124138	3,662,313
FRA.EO-2320475 CELULAR TEL GSMIPHONE 1164 GB LTE NEGRO IMEI 356575103877671	3,662,313
COMPRA DE 2 COMPUTADORES(lenovo e40 30 core i5 blanco)	2,757,339
FACTURA 13514-computador todo en 1 lenovo s510 core i5 7400t w10 home-itb-teclado y mouse	996,000
FACTURA 21162 - impresora multifuncional epson 1655 s/n w8ay000380	248,132
IMPRESORA LASER KYOCERA FS 2100DN y toner kyocera tk 3102	288,534
FACTURA 31-1483126-computador todo en uno lenovo 700-24ish 23.8" blanco	757,435
FACTURA 22602- computador todo en uno lenovo-s510 core i5 6400t w 10s-itb-teclado	788,600

Para constancia se firma en la ciudad de Manizales a los veintisiete (27) dias del mes de agosto de 2020


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
C.E 339.738
 Representante Legal
 Valles de la alhambra casa numero 80
 Manizales
 Celular 3218118026
gerencia@gestoraurbana.com


JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
C.C.10.284.089
 Revisor Externo T.F. 47145/T
 Calle 72 No.27-68 T3 Apto.M2
 Manizales
 Celular 3108240213
juanca2050@hotmail.com



intereses acumulados de las obligaciones, los que deben estar debidamente contabilizados.

La determinación de derechos de voto, se requiere adicionalmente sea actualizada conforme el Índice mensual de precios al consumidor certificado por el DANE, desde la fecha de vencimiento de la obligación y el día anterior a la fecha de esta providencia, conforme lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 1116 de 2006.

Se requiere sea allegado el Cuadro conciliatorio del pasivo con la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de voto.

DECIMOTERCERO. DAR TRASLADO a los acreedores por el término de cinco (5) días hábiles, del Proyecto de calificación y graduación de créditos y de los derechos de voto que sea presentado por la deudora en el plazo antes mencionado, así como también del inventario de bienes por el término de 10 días, debidamente actualizados hasta el día anterior a la fecha de iniciación del proceso (Artículo 36 de la ley 1429 de 2010, que modificó el Artículo 29, y numeral 4 del Art. 19 de la Ley 1116 de 2006).

DECIMOCUARTO. ORDENAR al representante legal y promotor, que de presentarse objeciones al proyecto de calificación y graduación de créditos y la Determinación de Derechos de voto, una vez vencido el término del traslado a las mismas, cuenta con un término de 10 días hábiles siguientes para que provoque la conciliación de las objeciones presentadas (Art. 29 de la Ley 1116 de 2006) e informe el resultado de la misma al juez del concurso, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al vencimiento del término anterior, remitiendo para el efecto el Reporte de objeciones, conciliación y créditos, junto con sus anexos, de que trata los artículos 11 y 12 de la Resolución 100-001027 del 24.03.2020.

Es de anotar, que las actas de conciliación deberán indicar el valor de la obligación conciliada o alfanada de manera detallada y precisa, y los proyectos de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, con los ajustes correspondientes, se requiere sean allegados en físico y en archivo en medio magnético (Excel, sin restricciones).

PARAGRAFO. Una vez aprobados los Proyectos de calificación y graduación de créditos y de Determinación de derechos de voto, el deudor(a) deberá diligenciar y transmitir el Informe 32- Calificación y graduación de créditos y Derechos de voto, en el Aplicativo Storm User, o en el que lo remplace, el cual podrá obtener en www.supersociedades.gov.co ingresando por el vínculo Presentación de Informes Empresariales- Storm - Descargar aplicativo Storm User Para tal efecto, se deben seguir las instrucciones para descargar e instalar Storm User allí contenidas. En dicha dirección encontrará adicionalmente manuales y videos de cómo funciona el aplicativo

DECIMOQUINTO. ORDENAR al representante legal y promotor(a), mantener a disposición de los acreedores, dentro de los diez (10) primeros días hábiles siguientes a la culminación de cada trimestre calendario, (marzo, junio, septiembre, diciembre), tanto en la etapa de negociación como de ejecución del acuerdo, el juego completo de estados financieros actualizados y sus documentos adicionales con la información relevante para evaluar la situación del deudor y el estado actualizado del proceso de reorganización, en su blog virtual y en la de la Superintendencia de sociedades, para lo cual utilizará el Informe D3A del Aplicativo XBRL Express, que podrá bajar de la página de esta Superintendencia WWW.supersociedades.gov.co, por el link Presentación de informes empresariales,



CERTIFICACION DE LOS PASIVOS

Los señores, **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** con cédula de extranjería número 339.738 y **JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ** con cédula de ciudadanía número 10.284.089 y tarjeta profesional 47145-T, como Representante legal y Revisor Fiscal, de la empresa **GESTORA URBANA SAS** con **NIT.900.800.886-6**, certificamos los siguientes valores que conforman el pasivo total de la sociedad.

Los valores corresponden al corte del 31 de julio de 2020.

Las edades de vencimiento del pasivo de la sociedad es el siguiente:

- El 86.27% está al día
- El 6.17% tiene vencimiento mayor a 360 días.
- El 4.29% tiene vencimiento mayor a 180 días
- El 2.42% tiene vencimiento mayor a 90 días
- El 0.85% tiene vencimiento mayor a 30 días.

Todos los documentos soporte de los pasivos se encuentran disponibles en la sede principal de la sociedad, en la Calle 62 No.23-61 oficina 12-01 Edificio Torre Plaza 62 teléfono 8904343 Manizales

El pasivo total de la empresa asciende a la suma de \$20.183.091.708, está representado por los siguientes rubros:

1. Obligaciones Financieras.

ENTIDAD FINANCIERA	NIT	FECHA DESEMBO.SO	PLAZO	VALOR CUOTA	PRÓXIMO VENCIMIENTO	SALDO PRESTAMO	INTERESES POR PAGAR A JULIO	VALOR DEUDA
FINESA	805017612	JUN 10/2020	10 MESES	1.194.288	AGO-13/20	0.752.117		9.752.217
BANCOLCMB A	890.903.938	JUN 12/2020	36 MESES	3.733.333	ENE 21/21	112.000.000		112.000.000
BANCOLCMB A	890.903.938	NOV 18/19	24 MESES	12.500.000	NOV 13/20	17.500.000	4.351.837	91.851.837
BANCOLCMB A	890.903.938	FEB 28/19	24 MESES	50.000.000	SEP 26/20	200.000.000	8.963.127	206.963.127
BANCO BBVA	860.003.020	JUN 18/19	12 MESES	8.418.040	OCT 11/20	28.348.389	1.113.706	29.363.107
BANCO BBVA	860.003.020	SEP 18/19	1 MESES	20.142.857	OCT 16/20	20.142.858	248.752	20.891.610
BANCO BBVA	860.003.020	NOV 25/19	12 MESES	24.250.000	NOV 22/20	12.750.000	4.136.740	76.886.740



12114
JALTC
2020-05-09 09:09
CEN 57000A UNCLAS//NOFORN//SI//NF

SiRFIN- "Descargar XBRL Express", conforme a las instrucciones allí mismo contenidas para descargar e instalar la licencia y el XBRL, o por cualquier otro medio idóneo y mantener la contabilidad y sus libros al día, según lo dispuesto por el Numeral 5 Artículo 19 de la Ley 1118 de 2006 y la Circular Externa Nro. 100-000005 del 08.08.2016.

En la preparación de los estados financieros, referidos en el presente numeral el deudor deberá valorar la capacidad para continuar operando (Decreto 2420 de 14 de diciembre de 2015 párrafos 3.8 y 3.9 del Anexo 2 y NIA 570 incorporada en el Decreto 2132 de 22 de diciembre de 2016). Así mismo, el contador o revisor fiscal, según corresponda, deberá obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la idoneidad del uso que la administración de la sociedad haya dado sobre la hipótesis de empresa en funcionamiento para preparar los estados financieros, y determinar si existe alguna incertidumbre material con respecto a la capacidad para continuar en funcionamiento (NIA 570 incorporada en el Decreto 2132 de 22 de diciembre de 2016), lo que deberá observarse en informe separado del Representante legal y en el Dictamen del Revisor Fiscal si lo hubiere.

DECIMOSEXTO. DECRETAR EL EMBARGO de todos los bienes muebles e inmuebles sujetos a registro de propiedad de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.** NIT 900.800.886, susceptibles de ser embargados y **ORDENAR:** A las Oficinas de Registro de Instrumentos públicos del círculo registral a que estos correspondan, su inscripción en el registro competente; así como al Instituto Municipal de Tránsito y Transporte de Manizales, u oficinas equivalentes, respecto de los vehículos que figuren a nombre de la deudora, conforme al Numeral 7 del Artículo 19 de la Ley 1115 de 2006.

PARAGRAFO: ADVERTIR que estas medidas prevalecerán sobre las que se hayan decretado y producido en otros procesos en que se persigan bienes de la sociedad deudora.

DECIMOSEPTIMO. ADVERTIR al representante legal y promotor(a), que de existir pasivos por retenciones de carácter obligatorio a favor de autoridades fiscales, descuentos efectuados a trabajadores o aportes al sistema de seguridad social, originados antes de la solicitud de reorganización, estos deberán satisfacerse a más tardar al momento de la confirmación del acuerdo de reorganización, de conformidad con el Artículo 32 de la Ley 1429 de 2010, so pena de la no confirmación del acuerdo presentado y la consecuente liquidación judicial simplificada a que se refiere el Nral. 4 del Art. 11 del Decreto 772 de 2020, que reemplaza por dos años la anterior liquidación por adjudicación de bienes del deudor del Artículo 37 de la Ley 1116 de 2006.

DECIMOCTAVO. ORDENAR al representante legal con funciones de promotor, que desde la notificación de este Auto, gestione el trámite de obtención de estados de cuenta frente a las entidades de la seguridad social donde tenga o haya tenido personal afiliado (incluso sobre aquellas entidades respecto de las que el saldo sea cero en la contabilidad) y su respectiva depuración y/o conciliación. Se previene al deudor, sobre la necesaria diligencia que debe observar en el cumplimiento de esta orden y en ese sentido se le solicita: a). Remitir dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha notificación del presente proveído, copia de la correspondencia remitida a las citadas entidades, solicitando el respectivo estado de cuenta, como se dijo en artículo anterior, b). Informar mensualmente los avances de su gestión en tal sentido, toda vez que tales obligaciones deben estar al día al momento de confirmarse el acuerdo, como se dijo en el ordinal precedente. c) Iniciar los trámites tendientes a la obtención del concepto previo para la normalización pensional, si fuere del caso.

BANCO BBVA	860,003,020	DIC 11/19	12 MESES	33,500,000	DIC 11/20	100,500,000	5,106,238	105,606,238
BANCO BBVA	860,003,020	FEB 19/20	12 MESES	16,750,000	NOV 19/20	67,000,000	3,256,274	70,256,274
BANCO BBVA	860,003,020	MAR 18/20	12 MESES	14,500,000	SEP 13/20	55,000,000	2,873,174	60,873,174
BANCO DAVIVIENDA CREDITO CONSTRUCTOR	860,034,313	JULIO 2018	36 MESES		FEF/21	7,885,015,248		7,885,015,248
BANCO BBVA	860,003,020	TARJETA CREDITO			DIF 17 C/NOTAS	9,983,814		9,983,814
BANCOLOMBIA	890,803,834	TARJETA CREDITO				29,987,426		29,987,426
GRUPO EMPRESARIAL	900,050,874				II SEMESTRE/20	334,885,919		334,885,919
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS								9,844,417,831

2. Obligaciones con accionistas.

TERCERO	C.E.	FECHA DE ORIGEN	FECHA DE VENCIMIENTO	VALOR DEUDA
Francisco Javier Espinosa Cabrera	339,738	DIC 31/19	NOV-30/20	373.262.406

3. Proveedores y Costos por Pagar.

PROVEEDORES NACIONALES Y CUENTAS POR PAGAR	NET/CC	FECHA DE ORIGEN	FECHA DE VENCIMIENTO	VALOR
ACUAPUEGO SAS	901,046,958	28/03/2020	28/04/2020	10,300,640
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES COLPENSIONES	900,336,004	31/07/2020	24/08/2020	1,751,500
ALEJANDRA MARIA TRUJILLO MONTOYA	25,173,549	30/03/2020	30/04/2020	2,112,500
ALFAGRES SA	860,032,552	07/11/2019	07/12/2019	64,473,035
ALFREDO MUNOZ MARIN	10,276,987	31/07/2020	31/08/2020	113,352,811
AMO PLOMEROS Y REDES SAS	900,885,495	20/03/2020	20/04/2020	4,868,214
ARMETALES SA	890,806,999	02/01/2020	02/02/2020	62,447,855
AV APLICACIONES SAS	901,054,230	29/02/2020	30/03/2020	16,414,654
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CALDAS	890,806,490	31/07/2020	24/08/2020	533,700
CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75,104,769	31/07/2020	31/08/2020	42,215,983
CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES	75,135,120	31/07/2020	31/08/2020	120,000,000
CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS SA ESP	890,800,128	31/07/2020	10/08/2020	2,675,295
CHALLENGER SAS (MAS INT.DE MORA \$2.508.392)	860,317,005	02/11/2019	02/12/2019	46,195,238
CLG CONSTRUCCIONES SAS	900,534,653	28/03/2019	27/04/2019	120,942,453
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP	830,122,566	12/06/2020	12/06/2022	10,359,114
CONSTRU JE SAS	900,417,780	19/02/2020	19/03/2020	4,868,192



DECIMONÓVENO. ORDENAR a la Secretaría de la Intendencia Regional Manizales de la Superintendencia de Sociedades, expedir copias auténticas con constancia de ejecutoria de la presente providencia y del aviso, para la Cámara de Comercio de Manizales - Caldas (Art. 19 Nral. 2 Ley 1116 de 2006 y Art. 4 Decreto 2785 de 2008), Ministerio del trabajo Secc. Manizales y la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales de Manizales, así como a la Superintendencia que vigile al deudor, cuando sea pertinente, o las constancias y certificaciones virtuales que sean pertinentes ante el actual Aislamiento preventivo obligatorio.

VIGÉSIMO. ADVERTIR al Contador Público y Revisor Fiscal que *"...durante el otorgamiento de pública en materia contable, se examinarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes"*, tal como lo establece el parágrafo del artículo 10 de la Ley 43 del 1990, siendo de obligatoria observancia y cumplimiento el Código de Ética de que trata el artículo 35 y siguientes de la citada Ley, cuyo incumplimiento dará lugar a la imposición de las sanciones de Ley por la Entidad competente.

VIGÉSIMO PRIMERO. ORDENAR por Secretaría, gestionar la creación del número de expediente que corresponda al proceso, en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia, para efectos de la constitución de Títulos de depósito judicial en el desarrollo del proceso.

VIGÉSIMO SEGUNDO. ADVERTIR que, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006, en caso de existencia de situaciones de subordinación o grupo empresarial, se presume que la situación de insolvencia es consecuencia de las actuaciones de la matriz o controlante, en virtud de la subordinación, en interés de esta o de cualquiera de sus subordinadas y en contra del beneficio de la sociedad en reorganización.

VIGÉSIMO TERCERO. ORDENAR a la deudora que para efectos de presentar el acuerdo de reorganización debe diligenciar el "Informe 34" denominado "Síntesis del Acuerdo", el cual debe ser remitido vía Internet y aportado en forma impresa a este Despacho. El aplicativo se puede obtener en el portal de internet de la Superintendencia de Sociedades: <http://www.supersociedades.gov.co> ingresando por el vínculo Presentación de Informes Empresariales- Storm - Descargar aplicativo Storm User. Para tal efecto, se deben seguir las instrucciones para descargar e instalar Storm User allí contenidas.

Advierte el Despacho que el término otorgado de cuatro meses (4) contados a partir de la firmeza de la calificación y graduación de créditos, para la celebración y presentación del acuerdo de reorganización es improrrogable, para el efecto se requiere sea allegado adjunto al citado acuerdo, el Reporte de Negociación y Terminación de gestión, de que trata el artículo 13 de la Resolución 100-001027 del 24.03.2020.

VIGÉSIMO CUARTO. ADVERTIR que la calidad de auxiliar de la justicia o representante legal o deudor (a) con funciones de promotor, implica el sometimiento al Manual de ética y conducta profesional en los términos de la Resolución 100-000083 de 19 de enero de 2015 y al Compromiso de confidencialidad en los términos de la Resolución 130-000161 de 4 de febrero de 2016 y en general a los deberes establecidos por el artículo 2.2.2.11.2.13 del Decreto 1074 de 2015.

VIGÉSIMO QUINTO. COMUNICAR a las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo registral de los inmuebles que sean informados y a la Secretaría de Tránsito y Transporte de Manizales, las decisiones adoptadas y



DANIEL ECHEVERRY FRANCO	1,094,934,164	28/07/2018	20/08/2020	1,064,000
DIESELECTROS ANTIOQUIA SAS	900,507,704	18/02/2020	18/03/2020	25,626,709
EDIFICIO TORRE PLAZA 62 PROPIEDAD H	810,000,675	30/04/2020	30/04/2020	4,070,751
EDITORIA URBANA LTDA	800,229,663	16/12/2019	16/01/2020	3,451,000
ELECTRICOS LIDER SAS	901,086,530	09/12/2019	09/01/2020	45,202,321
EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS S.A E.S.P	890,803,239	31/07/2020	27/08/2020	27,943,029
EPS SANITAS	800,251,440	31/07/2020	24/08/2020	35,200
EPS Y MEDICINA PREPAGADA SUDAMERICANA SA	800,088,702	31/07/2020	24/08/2020	280,400
EVOLUCION INGENIERIA ELECTRICA S.A.S	901,054,143	05/05/2020	05/06/2020	3,944,000
FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION MODERADO	800,229,739	31/07/2020	24/08/2020	321,600
GABINETES Y TABLEROS ELECTRICOS SAS	900,860,062	03/03/2020	03/04/2020	5,295,270
GLORIA AMPARO JARAMILLO	24,326,361	04/02/2019	04/02/2019	81,000,000
GRUAS CEREZO COLOMBIA SAS	900,784,957	05/10/2019	05/11/2019	27,858,200
HECTOR ALONSO VASQUEZ MOHEÑA	75,078,199	28/10/2019	28/10/2019	17,000,000
INDUSTRIAL M&H SAS	900,702,936	17/02/2020	17/03/2020	15,165,422
INGENIERIA Y EQUIPOS INGEQUIPOS	900,472,694	04/02/2019	06/03/2019	448,511,981
INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809,002,625	07/03/2020	07/03/2020	13,007,638
INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	15/11/2019	15/12/2019	228,747,779
JESUS ANTONIO GALLEGO OROZCO	15,985,192	12/08/2019	12/08/2019	30,400,000
JOHN Jairo CASTAÑO MARIN	75,065,499	01/06/2020	01/07/2020	26,643,859
JORGE MANRIQUE ANDRADE	79,328,158	19/02/2020	19/03/2020	72,652,879
JOSE RODRIGO MIERA ANGEL	10,236,612	31/07/2020	31/08/2020	8,852,545
JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75,104,892	26/02/2020	26/03/2020	2,000,000
JUAN GABRIEL ISAZA GIRALDO	1,125,078,573	31/01/2020	31/01/2020	20,000,000
LUISA MARIA GAVERIA MARTINEZ	1,053,797,318	04/04/2020	04/04/2020	10,500,000
LUZ MARINA ARISTIZABAL OSPINA	24,822,132	29/07/2019	29/07/2019	70,000,000
MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	31/07/2020	31/08/2020	10,203,550
MIES GROUP SAS	901,044,120	31/07/2020	31/08/2020	10,098,000
NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD SA	900,156,264	31/07/2020	24/08/2020	120,000
PABLO EMILIO JIMENEZ GOMEZ	10,281,214	31/12/2019	31/12/2019	4,750,000
PROYECCION SERVinsa SAS	900,673,177	31/07/2020	31/08/2020	280,001,479
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,881	15/01/2020	15/02/2020	24,312,581
QUASAR INGENIEROS CONSULTORES	810,005,252	31/07/2020	31/08/2020	164,238,830
REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	31/07/2020	31/08/2020	6,045,610
RG DISTRIBUCIONES S.A.	800,115,720	31/07/2020	31/08/2020	11,689,307
RIODO Y CIA LTDA	900,260,229	23/10/2019	23/11/2019	60,610,580
ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	25/11/2019	25/12/2019	75,959,493
SALUD TOTAL S.A	800,130,907	31/07/2020	24/08/2020	70,400
SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,659,175	17/02/2020	17/03/2020	9,607,634



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

1414
ALTO
2020-05-00498
GESTORA URBANA S.A.S

REMITIR copia Auténtica del Presente Proveedor a la que sea pertinente en las actuales condiciones de Aislamiento por causa del COVID 19, para que pueda dar cumplimiento a las órdenes impartidas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO
Intendente Regional Manizales

Rad. 2020-05-002981. 2020-05-00498 2020-05-0049541 J0830 : TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL



Superintendencia de Sociedades
Calle 14 No. 15-10, Bogotá, D.C.

En la Superintendencia de Sociedades
funcionarios para velar por el cumplimiento de las obligaciones y deberes
y así garantizar el correcto funcionamiento de las empresas.

Resolución 1414 de 2020 de la Superintendencia de Sociedades
Alcance: Superintendencia de Sociedades y Superintendencia de
Tribunal de lo Contencioso Administrativo (TCA) (2020-05-00498)

CÓPIA



SEGURIDAD NAPOLES LTDA	860,523,400	12/12/2019	12/01/2020	11,895,422
SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA-ARL SURA	890,903,790	31/07/2020	24/08/2020	389,100
SEGUROS GENERALES SURAMERICANA SA	890,903,407	01/06/2020	07/04/2021	8,907,144
SOCODA SAS	890,914,515	02/03/2020	02/04/2020	19,140,602
SODIMAC COLOMBIA S.A	900,242,106	02/01/2020	02/02/2020	103,524,238
SOLEYDA MANRIQUE NARANDO	1,053,817,210	02/01/2019	02/01/2019	165,200,000
SOLIMET SAS	900,641,034	24/01/2020	24/02/2020	5,245,675
SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUMILEC SA	891,412,809	03/12/2019	03/01/2020	35,235,333
TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA	900,145,022	11/02/2020	11/03/2020	5,368,678
TG & TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA	830,102,280	04/02/2020	04/03/2020	3,103,234
TRANSPORTES JPG SAS	901,161,612	25/07/2018	29/08/2019	31,133,805
VIORJERIA NACIONAL SAS	810,005,957	07/02/2020	07/03/2020	5,626,461
TOTAL PROVEEDORES Y COSTOS POR PAGAR				2,865,763,297

4. Pasivos Fiscales.

ENTIDAD	NET	IMPUESTO	FECHA DE ORIGEN	FECHA DE VENCIMIENTO	VALOR IMPUESTO	SANCION E INT.MORA	VALOR DEUDA
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	800,197,268	RETENCION EN LA FUENTE	31/05/2020	16/06/2020	7,916,000	177,000	8,093,000
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	800,197,268	RETENCION EN LA FUENTE	30/06/2020	15/07/2020	14,590,000	130,000	14,720,000
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN	800,197,268	RETEFUENTE Y RETE IVA	31/07/2020	28/08/2020	117,225,812	0	117,225,812
DIRECCION DISTRICTAL DE TESORERIA	889,399,061	IMPTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	31/07/2020	15/09/2020	83,551		83,551
MUNICIPIO DE CHINCHINA	890,801,133	IMPTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	31/07/2020	15/09/2020	2,804,997	0	2,804,997
MUNICIPIO DE MANIZALES	890,801,053	IMPTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	31/07/2020	10/09/2020	119,155	0	119,155
MUNICIPIO DE MANIZALES	890,801,053	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	31/12/2019	26/06/2020	64,425,000	3,374,000	67,799,000
MUNICIPIO DE MANIZALES	890,801,053	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	31/02/2020	26/06/2021	29,174,000		29,174,000
TOTALES PASIVOS FISCALES							240,019,525



Fecha de Consulta : Jueves, 29 de Abril de 2021 - 05:59:52 P.M.

Número de Proceso Consultado: 17001310300620210001600

Ciudad MANIZALES

Corporación/Especialidad: JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE MANIZALES

Datos del Proceso

Información de Radicación del Proceso

009 Auditor de Gestión - Civil	JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

Clasificación del Proceso

Concursal	Concordato	En Tipo de Proceso	Secretaría

Sujetos Procesales

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA	ACREEDORES VARIOS

Contenido de Radicación

SE RECIBE POR VENTANA LA VIRTUAL - ED DEMANDA: 0006

Actuaciones del Proceso

14 Mar 2021	CONFERENCIA	FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA			17 Mar 2021
16 Mar 2021	FUNCION EJECUTIVO	ACTUACION PRESENTADA EL 16/03/2021 A LAS 17:12:00	03 Mar 2021	05 Mar 2021	03 Mar 2021
16 Mar 2021	AUTO ORDEN ACORDO DE RESOLUCION	NO RESPONDE CONFORME A DEMANDA			07 Mar 2021
18 Mar 2021	PRESENCIA EJECUTIVA	ACTUACION PRESENTADA EL 18/03/2021 A LAS 14:14:00	20 Mar 2021	20 Mar 2021	19 Mar 2021
18 Mar 2021	AUTO ORDEN POR COMPETENCIA				19 Mar 2021
18 Mar 2021	FUNCION EJECUTIVO	ACTUACION RECIBIDA EL 18/03/2021 A LAS 14:14:00	18 Mar 2021	18 Mar 2021	18 Mar 2021
19 Mar 2021	AUTO ORDEN DE LITIGIO				19 Mar 2021
27 Mar 2021	RECURSO Y RADICACION	RECURSO Y RADICACION DEL PRONUNCIAMIENTO DE LITIGIO RECIBIDA EL 27/03/2021	27 Mar 2021	27 Mar 2021	27 Mar 2021

5. Obligaciones Laborales.

NOMBRE	CEBULA	FECHA DE ORIGEN	FECHA VENCIMIENTO	TOTAL DEUDA
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,053,801,870	31/07/2020	31/07/2020	1,143,604
DANIELA MEJIA RODRIGUEZ	1,053,846,190	31/07/2020	31/07/2020	742,642
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	339,738	31/07/2020	31/07/2020	12,904,947
KARHENT YULIET SALINAS VARGAS	1,053,833,577	31/07/2020	31/07/2020	672,113
LUZ MARINA CASTILLO CRUZ	30,298,984	31/07/2020	31/07/2020	761,679
MARTA EUGENIA RIOS ROMAN	24,645,109	31/07/2020	31/07/2020	3,253,627
LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA	75,063,193	16/06/2020	16/06/2020	250,000,000
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES				269,478,613

6. Anticipos y Avances recibidos de Clientes para compra de apartamentos.

NOMBRE TERCERO	CEBULA/MIT	PROYECTO LA RIOJA TORRE1	PROYECTO ALTA VISTA II	PROYECTO LA CENIZA	FECHA DE ORIGEN	FECHA DE VENCIMIENTO	TOTAL
ADRIANA LUISA ZULLAGA	1,053,787,069			35,151,022	30/08/2018	31/07/2020	35,551,022
ADRIANA PATRICIA RAMIREZ CASTAÑO	25,101,111	18,788,755			23/01/2020	25/09/2020	18,788,755
ALBA LUISA GONZALEZ RAMIRIN	50,300,814	25,611,729			23/01/2020	25/09/2020	18,811,729
ALBERTO BRAULIO ALZATE DUQUE	16,076,836			18,503,405	31/07/2020	31/07/2020	18,503,405
ALDERSON ALZATE MEJIA	9,847,442			16,061,980	29/01/2020	31/07/2020	16,061,980
ANDREA GARCIA CEBALLOS	1,060,651,841	11,081,429			21/01/2020	25/09/2020	17,681,419
ANDRES FELIPE HENAO	75,107,712			35,609,665	23/01/2020	31/07/2020	35,609,665
ANGELA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ	30,234,515			35,551,022	31/01/2019	31/07/2020	35,551,022
ANABELA VIVIANA BENDON VERA	1,051,808,008			210,000	30/09/2018	30/09/2020	210,000
BERTOLFO OSANA LOPEZ	15,208,922			116,935,221	30/06/2020	11/07/2020	116,935,221
BRAHAM STEVEN NARVAEZ GAYMAN	1,010,025,020			12,200,000	31/01/2019	31/07/2020	12,200,000
CARLO SALAZAR MOYOS	80,715,813			5,100,343	30/04/2019	31/07/2020	5,100,343
CARLA MILLADA DIAZ	42,164,076	8,312,520			25/07/2020	25/09/2020	8,312,520
CARLOS ANDRES OCAMPO MUÑOZ	75,145,384			38,063,995	30/09/2018	31/07/2020	38,063,995
CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIA	75,085,488			118,501,405	31/06/2019	31/07/2020	118,503,405

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, Diecinueve (19) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

DEMANDA PROCESO DE REORGANIZACION

SOLICITANTE FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

RADICADO 17001-31-03-006-2021-00016-00

Se resuelve sobre la solicitud de reorganización en los términos de la Ley 1116 del 2006, presentada por el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera *"en calidad de Matriz controlante de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S."*, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1º.- Por auto de febrero 3 de 2021 se inadmitió la solicitud para que se indicará en que calidad se pretendía adelantar el proceso de reorganización

2º.- El señor Francisco Javier Cabrera Espinosa a través de su apoderado manifiesta que actuara como gestor *"en calidad de MATRIZ CONTROLANTE DE LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S."* con Nit No. 900.800.886.

3º.- Ante la Superintendencia de Sociedades de la ciudad, por auto de octubre 22 de 2020 se admitió el proceso de reorganización empresarial de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. Nit 900.800.886.

CARLOS EDUARDO SALAZAR VARGAS	10.236.791		96.000.000	30/04/2019	31/05/2020	96.000.000
CARLOS MARCO ALVAREZ RAMIREZ	4.497.301		73.785.141	22/02/2019	31/05/2020	73.785.141
CARLOS VIGILIO GARCIA MARTINEZ	15.009.129		38.003.405	30/09/2019	31/05/2020	38.003.405
CARME TEJESA NAHANO JULIANA	40.337.357	11.218.582		23/01/2020	31/05/2020	11.218.582
CAROLINA RESTREPO DURAN	43.756.688		91.000.000	10/04/2019	31/05/2020	91.000.000
CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1.053.801.870	27.295.851		23/01/2020	31/05/2020	27.295.851
CLAUDIA MARCELA LONDOÑO NORRÍA	42.132.622		35.551.026	25/03/2020	31/05/2020	35.551.026
CRISTIAN LOPEZ OSORIO	1.054.992.891		737.006.810	03/01/1900	31/05/2020	237.006.810
DANIEL EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ	516.837		15.551.500	30/08/2018	31/05/2020	15.551.500
DANIELA JIMENEZ	1.053.838.144	50.104		23/01/2020	31/05/2020	50.104
DANIELY GARCIA DE PERDOMO	24.623.811		35.551.022	31/01/2019	31/05/2020	35.551.022
DANIELSSO GARCIA TABORA	77.793.112	13.184.814		23/01/2020	31/05/2020	13.184.814
DANIEL RIBEY ANA ARIAS	1.051.825.041	21.866.692		23/01/2020	31/05/2020	21.866.692
DANIELA KAROLINA GUZMAN HERNANDEZ	30.239.824	11.206.179		23/01/2020	31/05/2020	11.206.179
DANIELY TABON ALVAREZ	75.094.031	7.038.255		23/01/2020	31/05/2020	7.038.255
EDILBERTO PATINO MARIN	13.191.600		36.078.641	30/08/2018	31/05/2020	36.078.641
ERAIN GARCIA RAMIREZ	1.051.781.606	15.551.095		23/01/2020	31/05/2020	15.551.095
FABIAN ALEJO LOPEZ JULIANA	4.014.751		35.394.821	30/08/2018	31/05/2020	35.394.821
FABY CLARAS VARGAS	24.849.948		118.996.262	30/08/2018	31/05/2020	118.996.262
FERNY ALVARO GALVIS VALENZUELA	1.002.731.449	17.655.490		23/01/2020	31/05/2020	17.655.490
FIDEL ALJONSTO SANCHEZ GARCIA	10.229.563	1.000.000		24/07/2020	31/05/2020	1.000.000
GILBERTO DIAZ PAJOY	15.895.011		41.632.288	30/06/2020	31/05/2020	41.632.288
GRIMA ELENA GARCIA RAMIRELO	30.270.617	13.291.077		23/01/2020	31/05/2020	13.291.077
GLADYS MARIA GARCIA GARCIA	30.277.039		118.503.405	30/08/2018	31/05/2020	118.503.405
GLADYS ORVARA RODRIGUEZ DUQUE	24.620.286		118.503.427	30/08/2018	31/05/2020	118.503.427
GLORIA AMPARO RAMIRELO PELAEZ	24.326.361		146.066.616	31/01/2019	31/05/2020	146.066.616
GLORIA ELENA ALZATE BENEZ	24.432.157		41.003.407	31/01/2019	31/05/2020	41.003.407
GLORIA HELENA MARIN CALVAJO	30.336.144		35.150.000	30/06/2018	31/05/2020	35.150.000
GLORIANNE GONZALEZ CASTILLO	24.325.657		75.552.000	23/07/2020	31/05/2020	75.552.000
GLORIANCY GUZMAN OSORIO	24.623.219		35.551.050	30/08/2018	31/05/2020	35.551.050
HECTOR JAMER URIBE DIAZ	75.146.306		115.826.307	24/06/2019	31/05/2020	115.826.307
HERNAN DAVID GARCIA VALDEBRANCO	75.147.487		586.363	30/08/2018	31/05/2020	586.363
HUGO YAMETH RINCON RAMIREZ	30.396.823	10.082.105		23/01/2020	31/05/2020	10.082.105
IVAN DAVID RAMIREZ OVIEDO	16.068.565		38.489.570	30/08/2018	31/05/2020	38.489.570
IVAN DAVID RINCON SUAREZ	80.107.034	12.196.544		23/01/2020	31/05/2020	12.196.544
JEPERSON LEANDRO BUITRAGO MUÑOZ	1.050.648.914	4.188.654		23/01/2020	31/05/2020	4.188.654
JESSICA MARIN SANTANA	1.050.048.735	14.382.695		23/01/2020	31/05/2020	14.382.695
JESSICA PAOLA MORALES QUINTERO	1.053.814.134	11.197.531		23/01/2020	31/05/2020	11.197.531
JHONATAN CUSERO LONDOÑO	75.106.145	102.822		23/01/2020	31/05/2020	102.822

4°.- La ley 1116 de 2006 estableció el Régimen de insolvencia cuya finalidad es la de la *"protección del crédito y la recuperación y conservación de la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo"* y *"El proceso de reorganización pretende a través de un acuerdo, preservar empresas viables y normalizar sus relaciones comerciales y crediticias, mediante su reestructuración operacional, administrativa, de activos o pasivos"*

5°.- Sobre la competencia del proceso de insolvencia de socio controlante de una empresa como es el caso del señor Francisco Javier Espinosa Cabrera quien actúa *"en calidad de Matriz controlante de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S."*, la Corte Suprema de Justicia - Sala Plena- en auto del AC2140-2020 con radicado No. 11001-02-03-000-2020-01555-00 Mag. Ponente Luis Armando Tolosa Villabona, indicó:

"...2.3. El artículo 6°, ibídem, distribuyó a la Superintendencia de Sociedades el conocimiento de los procesos de insolvencia de las personas jurídicas y de las personas naturales comerciantes, aquellas y éstas, siempre que no estén excluidas de dicha regulación. En los demás casos, a los jueces civiles del circuito del domicilio del deudor. Y en el artículo 12, ejúsdem, asociado con el mecanismo de reorganización empresarial, señaló:

«Una solicitud de inicio del proceso de reorganización podrá referirse simultáneamente a varios deudores vinculados entre sí por su carácter de matrices, controlantes o subordinados, o cuyos capitales estén integrados mayoritariamente por las mismas personas jurídicas o naturales, sea que estas obren directamente o por conducto de otras personas, o de patrimonios autónomos afectos a la realización de actividades empresariales que no tengan como efecto la personificación jurídica. Para tales efectos, no se requerirá que la situación de control haya sido declarada o inscrita previamente en el registro mercantil.

JOHAN CAMILO ESCOBAR TRUJILLO	1.053.854.303	11.110.728			23/01/2020	25/09/2020	11.110.728
JOHN CARLOS VALENCIA BARGO	16.078.523	17.749.529			23/01/2020	25/09/2020	17.749.529
JORGE ANDRES GOMEZ ALZATE	16.139.565			35.602.405	31/01/2019	31/07/2020	35.602.405
JORGE ANDRES TRUJILLO GOMEZ	75.076.785	8.912.520			23/01/2020	25/09/2020	8.912.520
JOSE ALBERTO SARRIENTO AGUIRRE	15.903.468			35.552.022	31/12/2018	31/07/2020	35.552.022
JOSE FERNANDO RICO VASQUEZ	1.053.778.807			35.940.571	30/08/2018	31/07/2020	35.940.571
JOSE GERARDO BONILLA FRANCO	10.285.660		10.400.000		31/07/2020	31/08/2020	10.600.000
JOSE GUSTAVO SANCHEZ MARIAN	75.053.106			35.551.022	30/08/2018	31/07/2020	35.551.022
JOSE HUMBERTO LOPEZ LOPEZ	4.574.556			118.503.000	31/07/2019	31/07/2020	118.503.000
JOSE IAN ESCOBAR OSPINA	15.808.304			114.453.013	30/08/2018	31/07/2020	114.453.013
JOSE LEONEL ZAPATA PARRA	14.942.003			118.503.498	30/08/2018	31/07/2020	118.503.498
JOSE SOLER TRUJILLO TRUJILLO	4.334.112			118.570.000	30/09/2019	31/07/2020	118.570.000
JUAN ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ	75.100.617			35.551.022	30/08/2018	31/07/2020	35.551.022
JUAN CARLOS GARCIA GIRALDO	15.905.433			65.503.405	29/02/2020	31/07/2020	65.503.405
JUAN CARLOS SAAVEDRA HERNANDEZ	75.065.691			40.000.000	30/09/2019	31/07/2020	40.000.000
JUAN DARIO GONZALEZ ERALES	75.142.732			38.750.000	30/08/2018	31/07/2020	38.750.000
JUAN DAVID ABADIA ARAS	1.053.775.135			57.552.400	30/08/2018	31/07/2020	57.552.400
JUAN DAVID NARANJO LOPEZ	1.053.805.212			64.586.356	31/07/2020	31/07/2020	64.586.356
JUAN DAVID REYES MAZU	75.104.700	3.799.322			23/01/2020	25/09/2020	3.799.322
JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75.104.891	56.380.688			23/01/2020	25/09/2020	56.380.688
JUAN GABRIEL ISAZA GIRALDO	1.125.078.573	91.592.175			23/01/2020	25/09/2020	91.592.175
JULIAN ARISTIZABAL TRUJILLO	75.081.084			20.947.345	29/07/2020	31/07/2020	20.947.345
JULIAN PAMELA GARCIA	75.075.464			87.370.800	31/01/2019	31/07/2020	87.370.800
JULIAN ROBERTO PALACIO BITANCURTH	75.146.225			38.003.405	31/01/2019	31/07/2020	38.003.405
JULIAN DAVID GUTIERREZ HERNANDEZ	1.064.654.784	5.131.410			23/01/2020	25/09/2020	5.131.410
KELLY MUNOZ GARCIA	75.119.504	6.530.105			23/01/2020	25/09/2020	6.530.105
KEVIN TRUJILLO ECHEVERRI	75.147.019			50.577.180	30/08/2018	31/07/2020	50.577.180
LALRA MARCELA YATHE GIRALDO	1.053.834.995	39.521.967			23/01/2020	25/09/2020	39.521.967
LALRA MARIANA CARDENAS CASTAÑO	1.093.215.927	7.520.064			23/01/2020	25/09/2020	7.520.064
LEIANA ARANGO ALZATE	24.224.864			73.785.186	30/08/2018	31/07/2020	73.785.186
LORENA ORREGUI	1.053.764.617			35.120.000	24/04/2019	31/07/2020	35.120.000
LUIS ARTURO GAVIRIA MEZA	6.443.631			118.503.500	30/04/2020	31/07/2020	118.503.500
LUIS DARIO GOMEZ CRUZ	10.266.313			38.003.500	31/01/2019	31/07/2020	38.003.500
LUIS HERNANDO BONHOLDEZ RAMIREZ	7.034.185			40.603.413	30/08/2018	31/07/2020	40.603.413
LUIS OVIDIO GALVEZ VALENCIA	9.858.203	9.792.973			23/01/2020	25/09/2020	9.792.973
LUSA FERNANDA MONCÉS GIRALDO	1.014.180.354			118.503.900	31/08/2019	31/07/2020	118.503.900
LUSA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	1.053.397.118	106.139.289			31/01/2020	25/09/2020	106.139.289
LUZ DARY MARTINEZ DE OSORIO	24.779.246			38.003.405	30/08/2018	31/07/2020	38.003.405
LUZ ELENA GOMEZ GUTIERREZ	30.194.738	4.768.229			23/01/2020	25/09/2020	4.768.229

«El inicio de los procesos deberá ser solicitado ante la Superintendencia de Sociedades de existir deudores sujetos a su competencia, que tengan un vínculo de subordinación o control, quien será la competente para conocer de los procesos de todos los deudores vinculados, sin perjuicio de la posibilidad de celebrar acuerdos de reorganización independientes».

El precepto, como se observa, autoriza a varios sujetos deudores de una misma relación económica para solicitar «simultáneamente» la reorganización empresarial. Y asigna a la Superintendencia de Sociedades el conocimiento de los asuntos en la hipótesis de existir personas jurídicas y naturales deudoras pasibles de sus atribuciones que tengan «un vínculo de subordinación o control». En esa hipótesis, respecto de «todos los deudores vinculados», sin perjuicio de la posibilidad de realizar acuerdos independientes.»

2.4. En el caso, las razones de una y otra autoridad para atribuirse reciprocamente el conocimiento del asunto, no se deriva de la fijación inicial de la competencia territorial, sino de la existencia sobreviniente de procesos de reorganización empresarial encadenados. Por una parte, el de la sociedad AYCO LTDA.; y por otra, el de Leopoldo Orejuela Grajales, uno de sus socios controlantes. El fuero o foro en juego, entonces, es el de conexión o atracción, a su vez, vinculado con el factor objetivo o funcional, que como se sabe tiene la particularidad de ser improrogable (artículo 16 del Código General del Proceso).

2.4.1. Radicada una demanda de reorganización de una empresa deudora en la Superintendencia de Sociedades, significa que, por la materia, la función queda absorbida de manera absoluta. Esto, en punto de los socios controlantes, sean personas jurídicas o naturales, cuyos capitales se encuentren integrados mayoritariamente. La vinculación económica, por sí, evita que tales sujetos puedan impetrar

LUZ NADA QUINTERO CASTILLO	24,348,298	10,231,160		23/03/2020	25/06/2020	16,231,160
MANUEL FELIPE PALACIO BETANCURTH	1,054,992,192		118,503,405	31/01/2019	31/03/2020	118,503,405
MARIA AMPARO FRANCO OSORIO	24,437,667	15,595,613		23/01/2020	25/06/2020	15,595,613
MARIA BERNICE ARIAS ARONIEGAS	24,322,863		35,551,022	30/09/2018	31/07/2020	35,551,022
MARIA BERTHA PAEZ DEMELO	20,530,634		115,796,000	10/09/2019	31/02/2020	115,796,000
MARIA CRISTINA OSORIO ALZATE	30,355,586		78,000,000	31/01/2019	31/07/2020	78,000,000
MARIA DOLLY GIRALDO BOTERO	24,324,625	31,905,293		23/01/2020	25/06/2020	31,905,293
MARIA FANCYLY QUIRAN SANTAMARIA	35,318,647		470,453	30/05/2018	31/07/2020	470,453
MARIA HELENA RIOS USQUIANO	24,318,204		35,551,022	30/08/2018	31/07/2020	35,551,022
MARIA ARIENA GIRALDO GUARIN	30,333,455	50,341		23/01/2020	25/06/2020	50,341
MARIA VICTORIA LOPEZ	24,517,450		234,248,417	30/04/2019	31/07/2020	234,248,417
MARIA ZULAY LAVERNA ALODIA	52,331,435		64,791,000	30/08/2018	31/07/2020	64,791,000
MARIELA MARTINEZ ORTIZO	30,283,819	61,634,976		23/01/2020	25/06/2020	61,634,976
MARTHA CECILIA MEREDIA RIVERA	24,622,977		118,503,462	25/02/2020	31/07/2020	118,503,462
MARTHA DAMAYIS GUTIERREZ GIRALDO	52,550,250		98,503,403	30/08/2018	31/07/2020	98,503,403
MARTHA INES FRANCO PELAEZ	24,623,954		55,750,000	30/09/2018	31/07/2020	55,750,000
MARTHA ISABEL CORDERAS BURITICA	30,286,745		35,684,056	31/09/2019	31/07/2020	35,684,056
MARTHA LUCIA UMANOS BUITRAGO	60,101,704		100,083,222	30/08/2018	31/07/2020	100,083,222
MARTHA MONIKA ORRIGO BOTERO	30,353,452		118,503,403	21/01/2019	31/07/2020	118,503,403
MIRIAM SUSSE OSORIO	25,000,511		36,109,593	30/09/2018	31/07/2020	36,109,593
MIRIAM VILLA SALGADO	24,322,253		68,000,000	30/08/2018	31/07/2020	68,000,000
MONICA HOYOS OLIVANO	30,299,208		43,000,000	30/04/2019	31/07/2020	43,000,000
MONICA MARIA CALLEJO CEBALLOS	1,053,785,083	9,172,445		23/01/2020	25/06/2020	9,172,445
NATALIA FLORES BOTERO	1,053,836,895		55,700,000	30/05/2018	31/07/2020	55,700,000
NATALIA ANDREA GIRALDO SARMIENTO	1,051,992,066		38,003,393	30/08/2018	31/07/2020	38,003,393
NATALY BEDOYA RAYO	1,160,190,477	9,083,757		23/01/2020	25/06/2020	9,083,757
NELSON HEDU OLAMPO QUINTERO	17,898,760		118,503,405	31/01/2019	31/07/2020	118,503,405
NELSON VALENTE RAMOS	29,688,957		38,790,300	30/08/2018	31/07/2020	38,790,300
OLGA PATRICIA ANITA LONDOÑO	30,309,307		36,853,851	30/08/2018	31/07/2020	36,853,851
PABLO EMILIO BERNIER GOMEZ	10,351,714	100,167		23/01/2020	25/06/2020	100,167
PAMELA SUSANA CASTRO URENA	30,434,340		35,548,060	30/04/2019	31/07/2020	35,548,060
PAULA ANDREA GIRALDO MAURI	30,392,615	8,430,253		23/01/2020	25/06/2020	8,430,253
PAULA ANDREA SARABILLO MORAÑO	30,390,007		45,150,000	29/02/2020	31/07/2020	45,150,000
PAULA TATIANA PARRA TOLOM	1,053,815,819	192,000,000		09/01/2018	09/03/2018	192,000,000
PEDRO MARTINEZ MARTINEZ	17,125,819	19,358,121		25/01/2020	25/03/2020	19,358,121
REYES ISABEL CUERVO SOTO	31,058,601		73,380,450	31/12/2019	31/07/2020	73,380,450
SAMUEL ALEJANDRO SILVA RENDÓN	35,109,607		35,551,046	31/01/2019	31/07/2020	35,551,046
SANDRA LILIANA CALLE BERMUDEZ	30,406,978	17,170,652		23/01/2020	25/06/2020	17,170,652
SANDRA LILIANA RODRIGUEZ	30,331,153		38,503,405	31/01/2019	31/07/2020	38,503,405

reorganizaciones simultáneas al margen, o las excluye y redistribuye, en el caso de haberse incoado. Todo, en aplicación del principio de gobernabilidad económica, que propende por «una dirección general definida, para el manejo y destinación de los activos, con miras a lograr propósitos de pago y de reactivación empresarial» (artículo 4º, numeral 7º, ibídem)...

Entonces, como el señor Francisco Javier Cabrera Espinosa, en su condición de ser único socio controlante de la SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S., y ésta se encuentra en proceso de reorganización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades de la ciudad, se dispone a enviar a esa entidad la solicitud aquí elevada para que asuma el conocimiento, rechazándose por este despacho por falta de competencia.

Por lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del circuito de la ciudad de Manizales,

RESUELVE

PRIMERO : RECHAZAR la demanda para adelantar "proceso de Reorganización" solicitada por el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, por falta de competencia.

SEGUNDO : ORDENAR enviar a la Superintendencia de Sociedades de la ciudad de Manizales, la demanda y anexos para que se adelante junto con el proceso de reorganización de la SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO
JUEZ

SARA IVONE MARIA CASTRO	30,736,541			35,551,022	30/08/2018	31/07/2020	37,551,022
SILVA FRANCO PELAEZ	24,627,313			135,750,000	30/08/2018	31/07/2020	105,750,000
VERONICA YAMILE LONCOMO VASQUEZ	20,736,950	22,579,116			23/01/2020	25/09/2020	22,579,116
YANUJBY EDUCARE GIRALDO	30,734,000	30,974,676			23/01/2020	25/09/2020	30,974,676
YESO ALEJANDRO LOPEZ MERNANDEZ	16,070,971			35,590,057	30/08/2018	31/07/2020	35,590,057
YOBANY DE JESUS CORTES RESTREPO	75,147,063			38,003,405	31/01/2019	31/07/2020	38,003,405
YULIANA ALEJANDRA CUERVO TANGARIFE	74,339,693	110,899			23/01/2020	25/09/2020	110,899
TOTALES		851,857,876	203,600,000	5,921,213,000			6,476,670,884

7. Rete garantías sobre contratos de obra

NOMBRE TERCERO	NTT/CC	FECHA DE ORIGEN	FECHA DE VENCIMIENTO	TOTAL
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,236,612	31/07/2020	31/08/2020	2,719,339
ALFREDO MUNOZ MARIN	10,276,987	28/10/2019	28/10/2019	46,222,796
DUMERNEY PABON ALVAREZ	75,094,011	23/11/2018	26/08/2019	36,075,545
CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75,104,769	26/08/2019	06/05/2019	47,097,195
CONSTRU JE SAS	900,417,780	13/07/2018	19/02/2020	71,792,898
SOLIMET SAS	900,641,034	24/01/2020	24/01/2020	3,725,300
ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	30/08/2017	30/12/2018	22,203,719
REDES BEDOYA S.A.S.	300,713,564	31/07/2020	31/08/2020	12,368,008
CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	300,718,440	27/04/2018	27/04/2018	34,587,386
AMD PLOMEROS Y REDES SAS	300,885,496	31/07/2020	31/08/2020	11,564,185
REDEYTELC VG SAS	300,889,409	27/04/2018	26/11/2019	9,037,871
INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,811,741	25/10/2019	28/01/2020	49,275,634
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,035,861	15/07/2019	15/01/2020	15,730,851
AV APLICACIONES SAS	901,054,230	29/10/2019	29/02/2020	5,960,637
MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901,158,826	25/01/2019	25/01/2019	20,409,789
CONSTRUEM S.A.S.	901,182,411	24/11/2018	25/05/2019	24,708,029
TOTAL RETEGARANTIAS SOBRE CONTRATOS DE OBRA				413,479,182

Dado en Manizales, a los veintisiete (27) días del mes de agosto de 2020.

Firmado Por:

**GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 006 CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES**

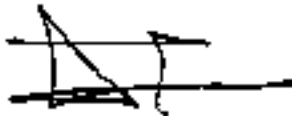
Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**1bdc98da83b56c922518ea2469dd8d69b50ced252e2daf6a2effb6d1
b9f11216**

Documento generado en 19/02/2021 11:31:34 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
C.E 339.738

Representante Legal
Valles de la alhambra casa numero 80
Manizales
Celular 3218118026
gerencia@gestoraurbana.com



JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
C.C. 10.284.089

Revisor Fiscal T.P. 47145-T
Calle 72 No.27-68 T3 Apto.H2
Manizales
Celular 3108240213
juanca2050@hotmail.com

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, tres (3) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

DEMANDA PROCESO DE REORGANIZACION

SOLICITANTE FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

RADICADO 17001-31-03-006-2021-00016-00

Se resuelve sobre la solicitud de reposición y apelación interpuesto contra el auto de febrero 18 de 2021 a través del cual se rechazó por falta de competencia la solicitud de reorganización en los términos de la Ley 1116 del 2006, presentada por el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera *"en calidad de Matriz controlante de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S "*, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1º.- Por auto de febrero 18 de 2021 se rechazó por falta de competencia la solicitud de reorganización solicitada por el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera como socio controlante de la sociedad Gestora Urbana S.A.S. ordenando su remisión a la Superintendencia de Sociedades de Manizales entidad ante la cual la sociedad se encuentra adelantando la reorganización empresarial.

2º.- Contra esa decisión se interpone recurso de reposición y apelación.

3º.- El recurso de reposición será resuelto de plano sin previo traslado por no existir contradictor.

MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS CAUSAS QUE LO LLEVARON A LA SITUACIÓN DE INSOLVENCIA

MEMORIA EXPLICATIVA, dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 13 numeral 4, me permito presentar Memoria explicativa de las causas que llevaron al deudor, de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, me permito presentar detalladamente y debidamente enunciados, numerados y clasificados los hechos concretos que dieron situación a la crisis, los cuales están debidamente soportados en la realidad económica y situación financiera sufrida por la sociedad:

1. ANTECEDENTES DE CONSTITUCION Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA DE GESTORA URBANA S.A.S.

Gestora Urbana S.A.S fue fundada en la ciudad de Manizales en el año 2014, producto de la alianza de sus accionistas, quienes desde el año 1.992 vienen consolidando una experiencia en el sector inmobiliario.

GESTORA URBANA es una sociedad por acciones simplificada (Gestora Urbana S.A.S.), identificada con el Nit: 900.800.885-6, constituida mediante documento privado del 10 de diciembre de 2014.

El objeto social de Gestora Urbana S.A.S., está encaminado a la a la formulación, promoción, gestión, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios; actividad económica a la que corresponde el código CIU 4111.

Desde su constitución y hasta el 15 de enero de 2019, la sociedad contó con dos accionistas:

- Francisco Javier Espinosa Cabrera: C. E. No 339738
- Guillermo Pineda Zuluaga: C. C. No 1.336.304

Para el día 15 de enero de 2019 el señor Guillermo Pineda Zuluaga, cedió su paquete accionario al señor Francisco Javier Espinosa Cabrera; quien a partir de esta fecha y hasta el día de hoy es el titular del 100% de la acciones

4°.- Manifiesta que el despacho inadmitió la demanda y la parte procedió a subsanarla cumpliendo con "el requerimiento donde se estaba a la espera que se admitiera el proceso, ...esto aunado en el hecho de que si había falta de competencia, debió rechazar de plano, en el momento del primer estudio, lo cual, no se hizo por parte del Honorable despacho y procedió fue a solicitar que se aclarara la condición del solicitante, implícitamente dejó entrever que es el **JUEZ COMPETENTE**, esto facultado por la Ley...."

Que el despacho sustentó el rechazo con base "en el auto que emitió la Corte Suprema de Justicia, Sala Plena en auto del AC2140-2020 con radicado No.11001-02-03-000-2020-01555- 00, Magistrado Ponente **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**, que si el socio que posee la situación de control, es decir que si es la matriz controlante, y que si la sociedad está en proceso de **REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL** ante la Superintendencia de Sociedades de Colombia, automáticamente la competencia pasa a ser de la Superintendencia de Sociedades, esto para dar aplicación al principio de Gobernabilidad Económica."

Que sin embargo, "... cada caso tiene unos condicionantes específicos y que no se debe tomar en sentido estricto la competencia de la solicitud de Reorganización rechazada, puesto que como se indica en el párrafo anterior a priori en los argumentos soportados en una providencia de un magistrado de la Corte Suprema de Colombia, establece la posición que a su parecer es la correcta; no se puede desconocer que la solicitud que mi poderdante impetro de someterse a proceso concursal, amparado por la Ley 1116 de 2006 en la especie de Reorganización Empresarial, más allá de hacerse en la calidad de matriz controlante de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S EN REORGANIZACIÓN**, es preciso indicar que las situaciones que llevaron al Señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, a acudir a un proceso de Insolvencia no solo tiene ver completamente con la sociedad de la cual es controlante, entendiendo que si se revisa la solicitud y

suscritas y pagadas de la sociedad, la cual tiene en estos momentos en un capital autorizado de Dos Mil Quinientos Millones de Pesos (\$2.500.000.000) y un capital suscrito y pagado por valor de Dos Mil Treinta Millones de Pesos (\$2.030.000.000).

El domicilio social actual de Gestora Urbana S.A.S., es la Calle 62 No 23-61. Oficina 1201. Edificio Plaza 62 Manizales. Teléfono: 890 43 43. Web: www.gestoraurbana.com.

2. PROYECTOS EJECUTADOS.

• Edificio Multifamiliar Milena:

Edificio construido por el accionista y gerente de la constructora Gestora Urbana S.A.S., Francisco Javier Espinosa Cabrera.

Características generales del Edificio Multifamiliar Milena:

Edificio corresponde a un estrato 6, está ubicado en el sector de Palermo, en la carrera 25 # 67-35 en la ciudad de Manizales.

Cuenta con 6 pisos de altura distribuidos así:

1 piso de 10 parqueaderos

5 pisos tipo, con 2 apartamentos por cada piso.

Adicionalmente el edificio Milena cuenta con: a) ascensor, b) portería.

Construcción: agosto 2010 - junio 2011.

Estado: Finalizado.

Área total construida: 1.200 m²

documentos que la acompañan, se puede ver de manera cristalina
quevarlos de los negocios son independientes, es decir diferentes
al objeto social, o los negocios de la sociedad y varios créditos
personales que no tienen relación alguna con la ya citada."

Que "...debe quedar completamente claro para el Honorable
despacho que, si es el **JUEZ COMPETENTE** para conocer la solicitud
de reorganización, dado que no se está vulnerando el principio de
Gobernabilidad Económica, mencionado por ese despacho, ni
tampoco se perdería la unidad dado que es claro que los negocios y
la situación que llevaron a buscar el proceso de Reorganización del
Señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, no solo está
relacionado con la sociedad de la cual es matriz controlante, adicional
es amparado en la Ley 1116 de 2006, que establece que la
competencia si es del Juez del Circuito, que en este caso es del
Honorable despacho."

Que "es importante destacar que si el despacho tenía certeza de no
ser el juez competente, debió en el primer análisis indicar dicha
situación, y remitir el expediente a quien se consideraba el **JUEZ**
COMPETENTE, algo que no ocurrió, pues lo inadmitió y solicitó que
se subsanaran los reparos que indicó en el auto de inadmisión, lo cual
se puede deslumbrar que automáticamente el despacho adquirió
competencia por ser el juez natural competente, ya que la Ley así lo
indica. ... Se refleja completamente que solicitar que se subsanen los
reparos, en un auto de inadmisión, que se cumpla con lo requerido en
el tiempo perentorio, y luego el Honorable despacho rechace la
solicitud por falta de competencia, es inaudito, ya que no hay causal
que la Ley determine para que se presente dicha **FALTA DE**
COMPETENCIA; lo que si se evidencia completamente es que se está
dilatando el derecho que la Ley le confiere a mi poderdante para
acceder al mecanismo de insolvencia, lo cual es una violación al
debido proceso y una negación al acceso a la justicia y la

• **Edificio Multifamiliar Hipona:**

Gestora Urbana S.A.S., con recursos propios, aportes de accionistas y prestamos del accionista Guillermo Pineda Zuluaga y/o su sociedad Giro Empresarial & Cía. S en C A., y cuotas iniciales entre otros, adelantó directamente la formulación, promoción, gestión, desarrollo, construcción y comercialización del Edificio Multifamiliar Hipona.

Características generales del Edificio Multifamiliar Hipona:

Edificio de 40 apartamentos tipo V.1 S de 1, 2 y 3 alcobas, ubicado en el sector de los Agustinos, Cra 20 # 15-39 en la ciudad de Manizales.

Cuenta con 8 pisos de altura distribuidos así:

Un (1) sótano de 22 parqueaderos y 6 depósitos.

Un (1) semi sótano para salón social y 5 apartamentos.

Seis (6) pisos tipo con 6 apartamentos por cada piso.

Adicionalmente el Edificio Hipona cuenta con: a) juegos infantiles, b) salón social, c) citofonía, d) oficina de administración, e) un (1) ascensor y terrazas en la fachada principal y zonas interiores (donas comunes) y patios internos en el nivel de semi sótano, los cuales son bienes comunes de uso exclusivo de los apartamentos a los que les corresponde.

Construcción: agosto 2015 - noviembre de 2016.

Escrituración y Entrega: noviembre 2016.

Estado: Finalizado.

Área total construida: 2.033,4 m2

• **Edificio Multifamiliar San Ambrosio:**

Gestora Urbana S.A.S., con recursos propios, aportes de accionistas y prestamos del accionista Guillermo Pineda Zuluaga y/o su sociedad Giro

celeridad procesal, algo que es extremadamente grave, ya que, en estos casos no se hace la solicitud sin causas justificadas, sino por la necesidad latente de poder hacer frente a las situaciones que lo llevaron a estar en esa posición, y proteger a sus acreedores....".

5º.- La queja principal del recurrente radica en que el despacho había inadmitido la demanda y por ello ya debía de asumir la competencia.

De acuerdo con la solicitud para el despacho no era claro la calidad en que el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera solicitaba el proceso de reorganización si actuaba *"en calidad de Matriz controlante de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S."* o como *"persona natural comerciante"* a fin de *"poder resolver sobre la viabilidad o no de la solicitud de reorganización en los términos de la Ley 1116 del 2006"*.

Entonces, era imposible para el despacho tener *"...certeza de no ser el juez competente,..."* para desde un principio *"...indicar dicha situación,..."*, se itera, era necesario que se aclarara la solicitud y sus anexos pues en los presentados se mezclaban la condición en que actuaba el señor Espinosa Cabrera.

El despacho acoge la tesis *"...que si el socio que posee la situación de control, es decir que si es la matriz controlante, y que si la sociedad está en proceso de REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL ante la Superintendencia de Sociedades de Colombia,"* tal y como lo esgrimió la Corte Suprema de Justicia -Sala Plena- en auto del AC2140-2020 con radicado No. 11001-02-03-000-2020-01555-00 Mag. Ponente Luis Armando Tolosa Villabona.

No se repondrá el auto atacado.

Empresarial & Cía. S en C A., y cuotas iniciales entre otros, adelantó directamente la formulación, promoción, gestión, desarrollo, construcción y comercialización del Edificio Multifamiliar San Ambrosio.

Características generales del Edificio Multifamiliar San Ambrosio:

Edificio de 30 apartamentos tipo V.I.S. de 1, 2 y 3 alcobas, ubicado en el sector de los Agustinos, Carrera 19 No 13-48 de Manizales.

Edificio Multifamiliar San Ambrosio cuenta con 7 niveles en altura distribuidos así:

Un (1) sótano de parqueaderos con espacio para 9 vehículos y 8 motos.

Un (1) semi sótano para 7 parqueaderos de vehículos y tres (3) apartamentos.

Cuatro (4) pisos tipo con seis (6) apartamentos por cada piso.

Un (1) medio piso tipo con tres (3) apartamentos.

Adicionalmente el Edificio San Ambrosio cuenta con: a) juegos infantiles, b) salón social, c) citofonía, d) oficina de administración, e) un (1) ascensor y terrazas en la fachada principal y zonas interiores (zonas comunes) y patios internos en el nivel de semisótano, los cuales son bienes comunes de uso exclusivo de los apartamentos a los que les corresponde.

Construcción: febrero de 2018 - marzo de 2019.

Escrituración y Entrega: abril de 2019.

Estado: Finalizado.

Área total construida: 2.396,20 m²

• **Edificio Alta Vista:**

Contra el auto de rechazo por falta de competencia no procede el recurso de apelación (art. 90 y 321 C.G.P.)

Por lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del circuito de la ciudad de Manizales,

RESUELVE

PRIMERO : NEGAR la reposición del auto de febrero 18 de 2021 a través de la cual se rechazó la solicitud para adelantar "proceso de Reorganización" solicitada por el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, por falta de competencia.

SEGUNDO : NEGAR el recurso de apelación interpuesto, porque el auto de rechazo por falta de competencia no es susceptible del mismo.

TERCERO : en firme este auto e ordena remitir las diligencias a la Superintendencia de Sociedades de la ciudad de Manizales.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO
JUEZ

Firmado Por:

GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 006 CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Gestora Urbana S.A.S., con recursos propios, aportes de accionistas y préstamos del accionista Guillermo Pineda Zuluaga, y cuotas iniciales entre otros, adelantó directamente la formulación, promoción, gestión, desarrollo, construcción y comercialización del Edificio Multifamiliar Alta Vista.

Características generales del Edificio Alta Vista:

El Edificio Alta Vista se construyó en dos (2) etapas o dos (2) torres independientes de apartamentos, una por etapa, con 35 pisos de altura cada una, 46 apartamentos por torres, para un total de 92 apartamentos de 2 y 3 alcobas, 113 parqueaderos privados y 10 parqueaderos de visitantes, 104 depósitos privados. El Proyecto también cuenta con: a) planta eléctrica zonas comunes b) portería (24 horas) c) salón de recepción d) dos (2) ascensores panorámicos e) plazoleta central con jardines f) cancha sintética g) juegos infantiles h) casa de juegos i) salón social j) zona de bienestar (gimnasio - jacuzzi) k) zona de lectura l) zona de mascotas m) zona de protección n) salón de recepción y oficina de administración.

Construcción: Etapa I marzo de 2016 - diciembre de 2017.
Etapa II febrero de 2018 - diciembre de 2019.

Área total construida: 12.164,37 m².

Estado de Etapa I: Finalizado.

Estado de Etapa II: Finalizado.

• Edificio Multifamiliar La Ceiba:

Gestora Urbana S.A.S., con recursos propios, cuotas iniciales, aportes de accionistas, préstamos del accionista Guillermo Pineda Zuluaga y/o su sociedad Giro Empresarial & Cia. S en C.A.

y crédito constructor del Banco Davivienda S.A., adelantó directamente la formulación, promoción, gestión, desarrollo, construcción y comercialización del Edificio Multifamiliar La Ceiba.

Características generales del Edificio Multifamiliar La Ceiba:

Código de verificación:

**5c4deb7580bcc8affabc4649850ffe65c2c758b08531defa1cdcaa9ed
c60376c**

Documento generado en 02/03/2021 05:24:13 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Edificio de 96 apartamentos tipo V.I.S. de 3 alcobas, distribuido en una (1) torre, ubicado sobre la Avenida Uriel Gutiérrez Carrera 4 No 22 - 31. Municipio de Chinchiná, Barrio La Ceiba.

El Edificio LA CEIBA se desarrolló en una (1) etapa:

La torre apartamentos cuenta con 12 pisos de altura sobre el nivel de la vía y dos (2) sótanos de parqueaderos (vehículo y motos) comunales.

El Proyecto también cuenta con: a) planta eléctrica zonas comunes b) portería (24 horas) c) dos (2) ascensores d) piscina e) juegos infantiles f) zonas verdes g) salón social.

Construcción: marzo 2018 - marzo de 2020.

Escrituración y Entrega: septiembre de 2020.

Área total construida: 9.383,80 m²

Estado: En escrituración Finalizado.

3. ANTECEDENTES QUE DIERON ORIGEN A LA ACTUAL SITUACION ECONOMICA DE GESTORA URBANA S.A.S.

• Apalancamiento financiero:

Al momento de la constitución de Gestora Urbana S.A.S., se tenía claro que la financiación del proceso constructivo de los proyectos a desarrollar dependía de la aprobación de créditos constructor, los cuales no era posible obtener a través de las entidades financieras que participan en el mercado con este tipo de productos en el mercado nacional, pues este tipo de entidades exigen para el estudio y/o aprobación de este tipo de productos que las sociedades constructoras tengan una edad mínima de tres (3) años, experiencia crediticia y experiencia en el sector de la construcción con un número mínimo de metros cuadrados construidos.

CONTRATO DE RETRIBUCION POR APORTACION DE TIERRA

Entre las personas que a continuación se relacionan: DE UNA PARTE: a) La Sociedad Giro Empresarial S. en C. A., sociedad identificada con el NIT No 900.050.874-9, representada legalmente por Guillermo Pineda Zuluaga, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. No 1.336.304 b) Francisco Javier Espinosa Cabrera, identificado con la cédula de extranjería No 339738 y c) La Sociedad Gestora Urbana S.A.S., identificada con el Nit No 900800886-6, quienes para los efectos del presente contrato se denominarán LOS APORTANTES, DE OTRA PARTE: La Sociedad Gestora Urbana S.A.S., identificada con el Nit No 900800886-6, representada legalmente para los efectos del presente contrato por los señores Francisco Javier Espinosa Cabrera (C. E. No 339738) y Guillermo Pineda Zuluaga (C. C. No 1.336.304), quienes para los efectos del presente contrato se denominarán EL RECEPTOR, manifestamos que procedemos a celebrar el presente CONTRATO DE RETRIBUCION POR APORTACION DE TIERRA, con sujeción a las normas legales vigentes y las cláusulas que se establecen a continuación:

PRIMERA: LOS APORTANTES han aportado mediante escrituración directa a favor de EL RECEPTOR, los siguientes inmuebles: A) Lote de Terreno No 9 con un área de 1.614 metros cuadrados, ubicado en la urbanización la Ceiba del Municipio de Chinchiná, comprendido dentro de los linderos establecidos en el acta de adjudicación de remate radicado 17174 - 40 - 89 - 002 - 2013 - 00057 -00 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Chinchiná. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100 - 161722 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Ficha Catastral 17174010001200010000. B) Una casa de habitación junto con el lote de terreno ubicado en el municipio de Chinchiná en la Carrera 4 No 22 - 43 No 308. Manzana 154 Urbanización la Ceiba. Y que linda: Norte en 12.50 metros lineales, con la carrera 4. Sur, en 12.50 metros lineales, con predio del Fondo de Ahorros. Este, en 19.10 metros lineales, con casa No 29. Oeste en 19.10 metros con la casa No 31. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100 - 100-23321 la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Ficha Catastral 17174010001540004000. C) Lote de Terreno con casa de habitación, marcado con el número 29 B de la manzana 154, urbanización la Ceiba del Municipio de Chinchiná, ubicado en la carrera 4 No 22 - 31, comprendido dentro de los siguientes linderos: /// NORTE en 12.50 metros con la carrera 4, SUR en 12.50 metros con predios del Fondo de Ahorros, ESTE en 19.10 metros con la casa 27 y OESTE en 19.10 metros con la casa No 30///. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100 - 24295 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Ficha Catastral 01-00-0154-0005-000. Linderos tomados del título de adquisición.

Parágrafo Primero: Los anteriores inmuebles según levantamiento topográfico efectuado por Pedro Villamil tienen las siguientes áreas.

CUADRO DE AREAS	
	AREA M ²
LOTE 1 folio de matrícula inmobiliaria número 100 - 161722	1,614.00
LOTE 2 folio de matrícula inmobiliaria número 100 - 100-23321	238.76

Por lo anterior, desde la constitución de la sociedad era claro para sus accionistas fundadores que la empresa necesitaba el respaldo de un tercero para apalancar financieramente el proceso constructivo de los proyectos por desarrollar; y en este sentido El Accionista Guillermo Pineda Zuluaga se ofreció para financiar onerosamente, de manera directa y/o a través de su sociedad Giro Empresarial & Cía. S en C A, estas actividades, llegando a prestar a Gestora Urbana S.A.S., más de Ocho Millones de Pesos (\$8.000.000.000), para financiar parte de la construcción de los Edificios Hipona P.H., San Ambrosio P.H., Alta Vista P.H. y La Celba. Los primeros tres (3) proyectos terminados y vendidos en su totalidad con ventas superiores a Veintiocho Mil Millones de Pesos (\$28.000.000.000) y el cuarto proyecto (La Celba) terminado y para escriturar, con ventas superiores a Doce Mil Millones de Pesos (\$12.000.000.000).

- **Deterioro flujo de caja:**

A pesar de que el día 2 de diciembre de 2018, los accionistas Francisco Javier Espinosa Cabrera y Guillermo Pineda Zuluaga, como titulares del 100% de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad aprobaron un aumento del capital autorizado, suscrito y pagado de la sociedad, en una demostración de la confianza en la actividad económica y financiera de la empresa, para el día 15 de enero de 2019 el señor Guillermo Pineda Zuluaga decidió retirarse de la empresa por a) no comprender el desarrollo de las diferentes actividades que comprendían el giro de los negocios de la empresa y b) su pesimismo a cerca del cumplimiento de la utilidad proyectada de cada proyecto y de la empresa en general. Este retiro se dio mediante cesión del 100% del paquete accionario del que era titular para esa época, el cual correspondía al 50% del paquete accionario suscrito y pagado de la sociedad Gestora Urbana S.A.S.

Como consecuencia de su retiro como accionistas de la sociedad, el señor Guillermo Pineda Zuluaga como representante legal de la sociedad Giro Empresarial & Cía. S en C A, modificó los acuerdos inicialmente establecidos con Gestora Urbana S.A.S. con relación a la financiación de los proyectos en ejecución por parte de la empresa e impuso garantías de pago de las acreencias a su favor que para aquella época ascendían aproximadamente a la suma de Ocho Mil Millones de Pesos (\$8.000.000.000)

CONTRATO DE RETRIBUCION POR APORTACION DE TIERRA

LOTE 3 folio de matrícula inmobiliaria número 100 - 24295	238.75
TOTAL	2,091.80

SEGUNDA. POSESIÓN, LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL RECEPTOR declara que es el actual poseedor real y material de los inmuebles descritos en las cláusula anteriores por haber recibido la posesión real y material de los inmuebles de manos de LOS APORTANTES.

TERCERA: LOS APORTANTES, al momento de efectuar el aporte de los inmuebles a EL RECEPTOR, tenían los siguientes porcentajes privados de participación sobre los inmuebles:

PORCENTAJE PRIVADO DE PARTICIPACION		
	Participación Económica	% Participación
Giro Empresarial S en C. A.	\$479.000.000.00	46.1
Francisco Javier Espinosa Cabrera	\$100.000.000.00	9.6
Gestora Urbana S.A.S.,	\$461.000.000.00	44.4
TOTAL	\$1.040.000.000.00	

CUARTA: LOS APORTANTES han aportado a EL RECEPTOR los tres (3) inmuebles antes descritos para que EL RECEPTOR, sobre los mismos, construya y venda el proyecto inmobiliario denominado La Ceiba.

QUINTA: RETRIBUCION POR EL APORTE: EL RECEPTOR reconocerá a favor de LOS APORTANTES, por concepto del aporte de los tres (3) inmuebles una suma equivalente al 13% de las ventas finales del proyecto La Ceiba.

SEXTA: FORMA DE PAGO: EL RECEPTOR, cancelará a LOS APORTANTES la retribución económica que a cada uno le corresponda en los porcentajes de participación individual contra el pago del 100% de cada una de las unidades tipo apartamento y/o parqueadero resultantes del Proyecto La Ceiba. Los pagos se efectuarán entre el 1 de junio de 2020 y el 31 de agosto de 2020, en la medida y proporción en la que inicie el proceso de escrituración y pago del precio (subrogaciones) de las unidades tipo apartamento y parqueadero que conformaran el proyecto La Ceiba. EL RECEPTOR reconocerá a LOS APORTANTES un interés del 1.5% sobre los saldos de la retribución pendientes de pago a partir del día 1 de septiembre de 2020 y hasta el pago total de la misma.

SEPTIMA. ENTREGA: LOS APORTANTES efectuaron la entrega real y material de los inmuebles a favor de LOS RECEPTORES a la firma de las respectivas escrituras públicas de compraventa.

Los cambios impuestos por el señor Guillermo Pineda Zuluaga y/o la sociedad Giro Empresarial & Cia. S en C A., se presentaron en momentos críticos de la empresa, en los cuales estábamos en el proceso constructivo de los proyectos San Ambrosio, Alta Vista Torre II y La Ceiba y terminaron afectando el flujo de caja de Gestora Urbana S.A.S.

Por lo anterior y ante la necesidad de terminar el proceso constructivo de los proyectos San Ambrosio, Alta Vista Torre II y La Ceiba, Gestora Urbana S.A.S., se vio obligada modificar su flujo de caja general a partir de la unificación del flujo de caja individual de cada uno de los proyectos en un solo flujo de caja; y adquirir un mayor endeudamiento que no ha podido atender, pero que le permitieron terminar la construcción de los citados proyectos.

Perdidas económicas Proyecto La Rioja:

Mención especial merecen las pérdidas económicas que por un valor aproximado de Mil Cuatrocientos Millones de Pesos (\$1.400.000.000), tuvo Gestora Urbana S.A.S., en el periodo comprendido entre diciembre de 2019 y Abril de 2020; por la no formalización del crédito constructor aprobado para aquella época por el Banco Davivienda S.A.S. para la financiación del Proyecto La Rioja y/o por el no tramite y aprobación de otro crédito constructor para este mismo proyecto por parte de otra entidad financiera. Todo lo anterior generado por el incumplimiento contractual del señor Guillermo Pineda Zuluaga frente a obligaciones a favor de Gestora Urbana S.A.S. relacionadas con su aceptación como avalista o codeudor de estas operaciones.

Emergencia Económica, Social y Ecológica Covid 19

Con la aparición de la pandemia Covid-2019 y especialmente con la adopción de la emergencia económica, social y sanitaria decretada por el Gobierno Nacional, Departamental y/o Municipal, relacionadas entre otros aspectos con la restricción a la movilidad y al desarrollo de la actividad empresarial, Gestora Urbana S.A.S., se vio obligada a suspender por unos tres (3) meses la escrituración de unidades inmobiliarias del proyecto Alta Vista P.H., así como la construcción y escrituración del proyecto La Ceiba, aclarando que para el momento en el que el Gobierno Nacional decreto la citada emergencia, el

CONTRATO DE RETRIBUCION POR APORTACION DE TIERRA

OCTAVA: MERITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo y las obligaciones en él contenidas o que de él se deriven, pueden ser cobradas por la vía judicial en caso de incumplimiento de las cláusulas aquí estipuladas, renunciando expresamente los contratantes a los requerimientos de que trata la ley, quedando en mora de cumplir con las obligaciones contenidas en el contrato desde el día siguiente al señalado para la firma de escritura pública de venta.

NOVENA: LOS APORTANTES, Guillermo Pineda Zuluaga y Francisco Javier Espinosa Cabrera, no participaran en la administración ni gestión de la construcción y ventas del Proyecto La Ceiba.

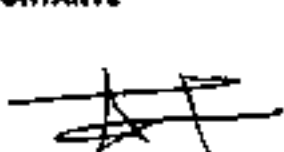
Para constancia de aceptación de las partes, se firma en Manizales el día 8 de Julio de 2017 de 2017.



GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
REPRESENTANTE LEGAL
GIRO EMPRESARIAL S. EN C. A.
NIT. No 900.030.874-9
APORTANTE



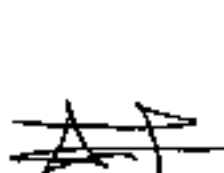
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
REPRESENTANTE
GESTORA URBANA S.A.S.
NIT No 900800886-6
APORTANTE



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
C. E. 339738 expedida en Bogotá
APORTANTE



GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
REPRESENTANTE LEGAL
GESTORA URBANA S.A.S.
NIT No 900800886-6
APORTANTE



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
REPRESENTANTE LEGAL
GESTORA URBANA S.A.S.
NIT No 900800886-6
RECEPTOR

proceso constructivo del proyecto La Ceiba se encontraba terminado y se estaba en la etapa de alistamiento y acabado para iniciar los trámites y gestiones relacionados con la escrituración de las unidades que conforman este proyecto.

Los ingresos reales de Gestora Urbana S.A.S., guardan relación con la facturación derivada de sus procesos de promoción (anuncio), comercialización (venta), construcción, escrituración y entrega de las unidades inmobiliarias que conforman los proyectos de vivienda de Gestora Urbana S.A.S.

De tal manera que la implementación de la emergencia económica decreta, agravó la situación financiera de la empresa; pues no solamente mantuvimos la contratación del personal, el pago de salarios y parafiscales etc.; sino que nuestros ingresos por la venta de unidades remanentes en el proyecto Alta Vista Torre II, se suspendió.

Para cuando se empezó la mitigación de la emergencia económica y social, y supuestamente podíamos reiniciar actividades de construcción, no lo pudimos hacer hasta no tener autorizados e implementados los protocolos sanitarios establecidos; y cuando pudimos iniciar estas actividades nos encontramos con que otras entidades públicas y privadas, o personas naturales o jurídicas, de las cuales depende el desarrollo de parte de nuestros trámites, gestiones y acciones empresariales, no estaban aún autorizados para laborar o no lo estaban haciendo con normalidad. Así las cosas, hasta la fecha continuamos afectados por la Emergencia Económica, Social y Ecológica Covid 19, y sus correspondientes restricciones a la movilidad y actividad empresarial, teniendo a la fecha unidades por escriturar en el proyecto Alta Vista y sin poder iniciar el proceso de escrituración del proyecto La Ceiba.

De otro lado, salvo las prórrogas otorgadas por las entidades financieras para el pago de obligaciones crediticias hasta el próximo mes de septiembre de 2020, y el subsidio a la nómina otorgado por el Gobierno Nacional, todas las demás obligaciones comerciales, operativas, administrativas y financieras a cargo de Gestora Urbana S.A.S., se han venido generando de manera normal; mereciendo especial mención el crédito constructor otorgado por el Banco Davivienda S.A. para la construcción del proyecto La Ceiba, cuyo amortización

CONTRATO DE RETRIBUCION POR APORTACION DE TIERRA

Entre las personas que a continuación se relacionan: DE UNA PARTE: a) La Sociedad Giro Empresarial S. en C. A., sociedad identificada con el NIT No 900.050.874-9, representada legalmente por Guillermo Pineda Zuluaga, identificado con la cédula de ciudadanía No. No 1.336.304 y b) La Sociedad Gestora Urbana S.A.S., identificada con el Nit No 900800886-6, quienes para los efectos del presente contrato se denominaran LOS APORTANTES, DE OTRA PARTE: La Sociedad Gestora Urbana S.A.S., identificada con el Nit No 900800886-6, representada legalmente para los efectos del presente contrato por los señores Francisco Javier Espinosa Cabrera (C. E. No 338738) y Guillermo Pineda Zuluaga (C. C. No 1.336.304), quienes para los efectos del presente contrato se denominarán EL RECEPTOR, manifestamos que procedemos a celebrar el presente CONTRATO DE RETRIBUCION POR APORTACION DE TIERRA, con sujeción a las normas legales vigentes y las cláusulas que se establecen a continuación:

PRIMERA: LOS APORTANTES han aportado mediante escrituración directa a favor de EL RECEPTOR, el siguiente inmueble: Un solar con casa de habitación, solar con forma irregular, situado en el Municipio de Villamaría, departamento de Caldas, con un área de 2.240 M² Alindado de la siguiente forma: ### Por el Frente que es el Occidente, en extensión de 37 varas (29.6 Mts) con la calle 12, por el norte en extensión de 63 varas (50.4 Mts) con Jesús Rendón y Ruperto Valencia, por el Oriente, en extensión de 42 varas (33.6 Mts) con Primitiva Valencia, por el Sur en extensión de 53 varas (42.4 Mts) con carrera 7ª, que está sin abrir, de aquí se voltea sobre el norte, línea recta y extensión de 16 varas (12.8 Mts) lindado con el solar adjudicado en este partición a Pedro José Campiño, hasta salir a la calle 12, de este punto se voltea sobre el occidente en línea recta en extensión de 10 varas (8.00 Mts) y lindando con el mismo Pedro José Campiño hasta salir a la calle 12 ### (Linderos tomados del título de adquisición) inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 100-77501 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Manizales y con la ficha catastral No 0001000000330122000000000.

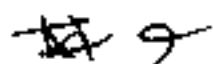
SEGUNDA. POSESIÓN, LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL RECEPTOR declara que es el actual poseedor real y material de los inmuebles descritos en las cláusulas anteriores por haber recibido la posesión real y material de los inmuebles de manos de LOS APORTANTES.

TERCERA: LOS APORTANTES, al momento de efectuar el aporte de los inmuebles a EL RECEPTOR, tenían los siguientes porcentajes privados de participación sobre los inmuebles:

PORCENTAJE PRIVADO DE PARTICIPACION		
	Participación Económica	% Participación
Giro Empresarial S en C. A.	\$888.000.000.00	74.78
Gestora Urbana S.A.S.	\$300.000.000.00	25.25
TOTAL	\$1.188.000.000.00	100.00

CUARTA: LOS APORTANTES han aportado a EL RECEPTOR el inmueble antes descrito para que EL RECEPTOR, sobre los mismos, construya y venda el proyecto inmobiliario denominado La RIOJA.

QUINTA: Sobre el inmueble en mención pesa un gravamen hipotecario para garantizar el pago de la Trescientos Millones de Pesos, suma esta de dinero e hipoteca que se compromete a cancelar la sociedad Gestora Urbana S.A.S. el día 30 de enero de 2018 y cuyo pago la legítima como beneficiaria de la retribución pacta en el presente contrato.



esperábamos empezar a hacer en el mes de abril de 2020, y que hasta la fecha y por efectos de la Emergencia Económica, Social y Ecológica Covid 19, no hemos podido empezar a hacerlo, pero el cobro y pago de sus intereses mensuales por montos aproximados de Cuarenta Y Millones de Pesos (\$47.000.000.), si se siguen generando y pagando.

Atentamente,



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

C. E. No 339738

Representante legal

GESTORA URBANA S.A.S

CONTRATO DE RETRIBUCION POR APORTACION DE TIERRA

SEXTA: RETRIBUCION POR EL APORTE: EL RECEPTOR reconocerá a favor de LOS APORTANTES, por concepto del aporte del inmueble las siguientes sumas de dinero:

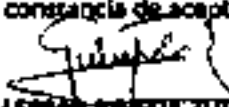
PORCENTAJE PRIVADO DE RETRIBUCION		
	Valor	% Participación
Giro Empresarial S en C. A.	\$888.000.000.00	74.75
Gestora Urbana S.A.S.,	\$300.000.000.00	25.25
TOTAL	\$1.188.000.000.00	100.00

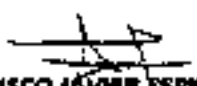
SEPTIMA: FORMA DE PAGO: EL RECEPTOR, cancelará a LOS APORTANTES la retribución económica que a cada uno le corresponda el día 23 de mayo de 2021. EL RECEPTOR reconocerá a LOS APORTANTES un interés del 1.5% sobre los saldos de la retribución pendientes de pago a partir del día 24 de Mayo de 2021 y hasta el pago total de la misma.

OCTAVA. ENTREGA: LOS APORTANTES efectuaron la entrega real y material de los inmuebles a favor de LOS RECEPTORES a la firma de la escritura pública de compraventa mediante la cual adquirió el inmueble.

NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo y las obligaciones en él contenidas o que de él se derivan, pueden ser cobradas por la vía judicial en caso de incumplimiento de las cláusulas aquí estipuladas, renunciando expresamente los contratantes a los requerimientos de que trata la ley, quedando en mora de cumplir con las obligaciones contenidas en el contrato desde el día siguiente al sellado para la firma de escritura pública de venta.

Para constancia de aceptación de las partes, se firma en Manizales el día 23 de mayo de 2017 de 2017.


GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
REPRESENTANTE LEGAL
GIRO EMPRESARIAL S. EN C. A.
NIT. No 900.058.874-9
APORTANTE


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
REPRESENTANTE
GESTORA URBANA S.A.S.
NIT No 900800886-6
APORTANTE


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
REPRESENTANTE LEGAL
GESTORA URBANA S.A.S.
NIT No 900800886-6
RECEPTOR

9

GESTORA URBANA SAS
 NIT. 980.800.886-4
FLUJO DE CAJA PROYECTADO ANUAL



	2,022	2,023	2,024	2,025
INGRESOS				
1. Saldo del mes anterior	7,404,720,703	667,836,823	11,116,048,749	11,732,791,271
2. Ventas				
2.1 Ventas la Rioja	1,526,400,000	12,974,400,000		
3. Otros ingresos				
3.1 Devolucion via la ceiba		636,000,000		
4. Proyectos nuevos			10,000,000,000	8,000,000,000
4.1 Proyectos nuevos			10,000,000,000	8,000,000,000
TOTAL INGRESOS	1,526,400,000	13,610,400,000	10,000,000,000	8,000,000,000
EGRESOS				
1. Costos Directos e Indirectos	6,016,083,880	3,162,388,074	9,382,257,478	8,568,770,352
1.1 Costos Directos				
1.1.1 Gastos de Administracion	626,083,880	657,388,074	690,257,478	724,770,352
1.2 Costos de construccion proyecto la Rioja				
1.2.1 Costos de construccion la rioja	7,200,000,000	1,200,000,000		
1.3 Valor del lote		1,113,000,000		
1.3.1 Costo de aportacion		1,113,000,000		
1.4 Costos nuevos proyectos			5,500,000,000	7,850,000,000
1.4.1 Costos nuevos proyectos			5,500,000,000	7,850,000,000
1.5 Costos profesionales externos				
1.5.6 Costos profesionales externos	192,000,000	192,000,000	192,000,000	192,000,000
4. Amortizaciones Pasivos	250,000,000	0	0	0
4.1 Pagos laborales	250,000,000			
TOTAL EGRESOS	6,266,083,880	3,162,388,074	9,382,257,478	8,568,770,352
INGRESOS - EGRESOS	860,316,120	11,115,048,749	11,732,791,271	12,166,020,919

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 REPRESENTANTE LEGAL

MARIA EUGENIA ROS ROMAN
 CONTADOR
 T.P. 533.871

Tel: +57 (6) 890 8843
 Calle 62 No. 23 - 61 Oficina 12 - 91
 Edificio Torre Plaza 62

MEDIANOS LIMA S.A. - PERU

www.gestoraurbana.com



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



34433

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, el quince (15) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Cinco (5) del Circuito de Manizales, compareció:

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUJP 80001336304 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafo -----



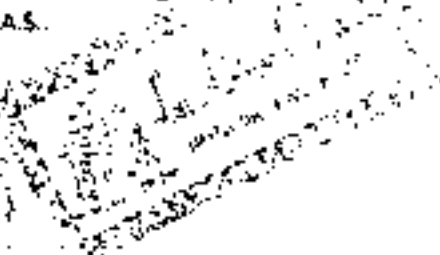
1d98e4er88el
15/09/2017 - 17:48:40.138



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE RETRIBUCION POR APORTACION DE TIERRA, en el que aparecen como partes GUILLERMO PINEDA ZULUAGA y que contiene la siguiente información APORTANTES: GIRO EMPRESARIAL S. EN C.A. Y GESTORA URBANA S.A.S.



LUZ ADRIANA OLAYA SÁNCHEZ

Notaría cinco (5) del Circuito de Manizales - Encargada

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 1d98e4er88el

A continuación, presentamos el plan de negocios de reorganización, que contiene la reestructuración financiera, organizacional, operativa, tendiente a solucionar los problemas que conllevaron a la crisis económica de la empresa.

1. Resumen ejecutivo de la empresa.

Gestora Urbana S.A.S fue fundada en la ciudad de Manizales en el año 2014, producto de la alianza de sus accionistas, quienes desde el año 1.992 vienen consolidando una experiencia en el sector inmobiliario.

GESTORA URBANA es una sociedad anónima Simplificada (Gestora Urbana S.A.S.), identificada con el Nit: 900.800.886-6, constituida mediante documento privado del 10 de diciembre de 2014. Con una actividad económica a la que le corresponde el código CIU 4111.

Desde su constitución y hasta el 15 de enero de 2019, la sociedad contó con dos accionistas:

- Francisco Javier Espinosa Cabrera: C. E. No 339738
- Guillermo Pineda Zuluaga: C. C. No 1.336.304

En la actualidad el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera, es el titular del 100% de la acciones suscritas y pagadas de la sociedad, la cual tiene en estos momentos en un capital autorizado de Dos Mil Quinientos Millones de Pesos (\$2.500.000.000) y un capital suscrito y pagado por valor de Dos Mil Treinta Millones de Pesos (\$2.030.000.000).

El domicilio social actual de Gestora Urbana S.A.S., es la Calle 62 No 23-61. Oficina 1201. Edificio Plaza 62 Manizales. Teléfono: 890 43 43. Web: www.gestoraurbana.com.

2. Descripción de la empresa.

Gestora Urbana S.A.S. es una sociedad cuyo objeto social está encaminado al desarrollo de actividades relacionadas con la formulación, promoción, gestión, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

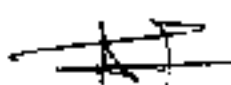
ANTE LA NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

CONTESTO Francisco Javier Espinosa Cabrera

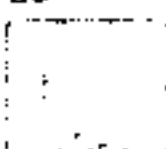
IDENTIFICACION CON C.E. 339738

EL CANTON DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CAQUETIA, COLOMBIA, EN LA FECHA

DE SET. 2017







DECLARACION DE Señor ciudadano

extranjero



Hasta la fecha hemos formulado, promocionado, gestionado, desarrollado, construcción y comercializado 4 proyectos inmobiliarios, que cuentan con 258 apartamentos, de los cuales 166 son VIS y 92 son No Vis, con unas ventas totales de Cuarenta y Cuatro Mil Millones de Pesos (\$44.000.000.000.) aproximadamente.

Tenemos el firme propósito de continuar desarrollando nuestra actividad empresarial, en la cual, desde los aspectos de producto, mercado objetivo, comercialización, construcción y cumplimiento hemos sido exitosos; pues cada uno de nuestros proyectos han alcanzado en ventas y utilidad proyectada los presupuestos establecidos por la organización; y se han construido y entregado dentro de los tiempos programados.

3. Sector y comportamiento al que pertenece la empresa.

Como se ha indicado en otros apartados, nuestra actividad económica corresponde al código CIU 4111; y tal virtud hemos formulamos, promocionamos, comercializamos y construimos proyectos inmobiliarios.

En época de crisis económica nuestra actividad empresarial termina convirtiéndose en una fortaleza, pues es sabido que la construcción es uno de los sectores más importante para el funcionamiento del engranaje económico del país. En este sentido viene siendo política de estado la adopción de medidas tendientes al fortalecimiento de este sector, y en nuestro caso particular este fortalecimiento adquiere mayor importancia en tanto el Gobierno Nacional desde hace aproximadamente 40 años vive implementado programas y políticas para el subsidio a compradores de vivienda, especialmente para Viviendas de Interés Social, y como puede verse nuestra experiencia en número de viviendas construida está muy impactado por Vivienda de Interés Social.

Dentro de la oferta y la demanda en materia de construcción, la Vivienda de Interés Social tiene un lugar muy privilegiado, esto en virtud de subsidios del Gobierno Nacional (Mi casa Ya), la caja de compensación nacional, la posibilidad de concurrencia de subsidios y la alta demanda existente en este sector.

William C. Coker

BBA

2010年10月10日

PIAZZO NALC.COM

0051076

20-57-110012000

2017-05-24 8 4500,000.000.000

JOSEPH MARICQUE ANGRAGE
NORTHWOOD 795281 SA CÉCILE DE CLODANVILLE

RUBRICAS DE PREÇOS 00/100 M...

0051036 10/03/2011
05/10/11

1574

References

11/15/2011

SPECIAL AGENT IN CHARGE
WILLIAM J. CUNNINGHAM
MILWAUKEE
M. CLARK

SYDNEY MANSFIELD

**Páguese Únicamente
PRIMER BENEFICIARIO**

544 "සිව්වැනි" පොතේ 10 වන පිටුවේ පිටුපස

4. Análisis de mercado de la empresa.

Toda vez que la fortaleza de Gestora Urbana S.A.S. ha sido la construcción y comercialización de proyectos - Vivienda de Interés Social - (V.I.S.), tenemos que el mercado al que continuaran estando encaminados los proyectos inmobiliarios por desarrollar será el conformado por las personas de los estratos socio económicos 2, 3 y 4, con capacidad de compra de vivienda con precios no superiores a 150 SMLMV y que estén interesados en adquirir vivienda para habitar o arrendar, con o sin subsidio.

Como lo indicamos con anterioridad la Vivienda de Interés Social tiene un lugar muy privilegiado, aun en épocas de crisis económica en virtud de la alta demanda y la existencia de subsidios para la adquisición de vivienda.

5. Estrategias de la empresa e implementación.

Dentro de las estrategias por implementar en esta nueva etapa estarán aquellas que se dirigen a la optimización de los recursos financieros, técnicos y del recurso humano, así:

- **Financieros:** Básicamente este mejoramiento está encaminado a la mayor canalización de recursos vía recaudo de cuotas iniciales de los inmuebles objeto de comercialización, pasando de un recaudo tradicional del 20% sobre el precio de venta, al 30%. Con esto necesariamente mejoraremos los ingresos durante el periodo de construcción de los proyectos, disminuyendo en este mismo porcentaje las necesidades financieras para la obtención de recursos para la construcción de los procesos en ejecución.
- **Modelos de Ejecución Constructiva:** La construcción de nuestros proyectos inmobiliarios se ha efectuado directamente por

INFORME AUDITORIA FINANCIERA CORTE JULIO 31 DE 2020			
Empresa:	GESTORA URBANA S.A.S.		
Tipo de Relación:	Auditoría Financiera		
Estado del informe:	Socializado	Borrador	Definitivo

Gestora Urbana y/o mediante la tercerización de actividades puntuales con diferentes contratistas, esto último bajo la modalidad mano de obra.

Revisando el modelo que venimos utilizando y comparándolo con modelos de contratación "Todo Costo" o "Llave en Mano", utilizado por otros empresarios del sector, evidenciamos la necesidad de cambiar nuestro actual modelo, pues se presentan circunstancias que impactan negativamente el cumplimiento de indicadores de gestión relacionados con el tiempo de ejecución, programación de obra, presupuesto y utilidad proyectada; todo esto por la descoordinación en la ejecución de actividades complementarias que son ejecutadas por contratista diferentes; disminución de la productividad por incapacidades laborales de personal directo y desajustes en la programación de obra. Por lo anterior en el futuro ejecutaremos el 100% de cada proyecto, bien directamente o a través de un solo contratista bajo la modalidad "Todo Costo" o "Llave en Mano",

- **Contratación a través de Licitación:** La experiencia nos indica que debemos cambiar no solo la modalidad de ejecución de los contratos de construcción, sino también la forma de selección de los diferentes contratistas. En este sentido la selección de los contratistas se hará a través de procesos de
- Licitación, que le garanticen a la empresa la selección de la mejor oferta, en términos no solo económicos, sino de seriedad y respaldo del contratista para el cumplimiento de la obra objeto de contratación.
- **Optimización del Recurso Humano área administrativa:**

También se ha evidenciado que en Gestora Urbana S.A.S. podríamos desarrollar nuestras actividades administrativas con normalidad, reestructurando cargos, disminuyendo el personal y/o tercerizando algunas actividades puntuales.

**GESTIÓN
& PROYECTOS
CONSULTORES**

G&P-CR20210114.

Manizales, enero 14 de 2021

Señor
GUILLERMO FINEDA
Gerente General
Giro Empresarial S.A.S.
Manizales

Asunto: Auditoría financiera GESTORA URBANA S.A.S. NIT. Proceso Reorganización Empresarial radicado ante la Superintendencia de Sociedades el 31 de agosto de 2020 con el número 2020-05-002961.

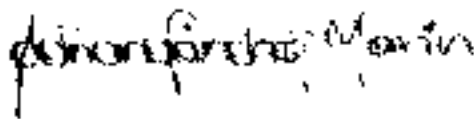
Respetado Señor Guillermo,

Los temas auditados y que corresponden al alcance determinado por el equipo auditor, comprende los siguientes aspectos:

ASPECTOS EVALUADOS

- Auditoría de Estados Financieros de los años 2016,2017,2018,2019 y 2020.
- Razonabilidad de las cifras.
- Aspectos Jurídicos y Financieros relevantes.

Atentamente,



ADRIANA SANCHEZ MARIN
En representación de Gestión & Proyectos Consultores S.A.S
NIT. 901 274.997-2

Hasta la fecha y en condiciones normales de operación, Gestora Urbana S.A.S. tuvo en el área administrativa hasta 20 empleados con una nómina aproximada de \$50.000.000. en este sentido y gracias a una reestructuración de esta área, la empresa podría operar con normalidad con unos 10 empleados y una nómina aproximada de \$30.000.000.

• **Disminución canon de arrendamiento.**

El inmueble en el cual Gestora Urbana S.A.S., tiene asentado su domicilio social y ejecuta todas sus actividades administrativas y comerciales, es de propiedad del señor Francisco Javier Espinosa Cabrera único accionista de la empresa; quien dentro de su compromiso con la empresa, reducirá el canon de arrendamiento que actualmente Gestora Urbana cancela por valor de Seis Millones de Pesos (\$6.000.000), a la suma de Tres Millones de Pesos (\$3.000.000), y cambiara la periodicidad del pago para que pasa de pagos mensuales a pagos semestrales. Estos cambios se formalizarán a través de un otrosí al contrato de arrendamiento existente, en el cual además se congelará el canon de arrendamiento por los próximos tres (3) años.

6. Costos, proveedores y suministros.

Como puede observarse, dentro del presente plan de negocios la empresa tendrá una reducción importante en los costos de operación y funcionamiento; así mismo con relación a la selección o contratación de proveedores y suministros, continuaremos implementando nuestros procesos sobre estos temas, relacionados con los comparativos de calidad, precio, tiempos de entrega, plazos de pago como factores determinantes para la selección de proveedores y suministros en caso particular y/o concreto.

7. Gerencia y personal de la empresa.

Como se indicó anteriormente la actual situación de la empresa, nos ha llevado a ser conscientes de la necesidad de reducir el personal y

1. ANALISIS ESTADOS FINANCIEROS 2016- 2017-2018-2019 y 2020 (JULIO)

El alcance de nuestro trabajo está delimitado por las cifras presentadas en los estados financieros y las correspondientes revelaciones, es de aclarar que los Estados Financieros se encuentran certificados y determinados. Tal revisión se encuentre soportada en el análisis de las cifras y en las normas internacionales, que hasta el año 2017 fueron aplicadas por la empresa bajo los lineamientos de las NIIF para pymes establecidas en la Ley 1314 de 2019, el Decreto 3022 de 2013, Decreto reglamentario 2420 de 2015 y 2486, sin hacer uso de ninguna de las excepciones a NIF que en dichos decretos se plantea. A partir del año 2018 la sociedad Gestora Urbana S.A.S. se acoge a la aplicación de normas plenas.

1.1. En el desarrollo de la auditoría en los años 2016 y 2017 se advierte en la nota 22 de los estados financieros en el rubro de Ingresos no operacionales INGRESOS POR MEDICION A COSTO AMORTIZADO por los siguientes valores.

NOTA 22. Ingresos no operacionales corresponde a otros ingresos diferentes a la actividad principal del negocio. También tenemos en este rubro los ingresos por medición a costo amortizado

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
RENDIMIENTOS FINANCIEROS			
FONDO DE INVERSION COLECTIVA ABIERTO FID	2.490		2.490
FIDUCIARIA INVENIENDA S.A	9.423.132	907.500	8.515.632
TOTAL RENDIMIENTOS FINANCIEROS	9.425.622	907.500	8.518.122
RECUPERACIONES Y OTROS INGRESOS			
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	3.078.524	41.480.018	38.401.494
INDEMNIZACIONES	6.185.027	33.583.400	27.398.373
DIVERSOS	3.224.700	2.152.211	1.032.555
TOTAL OTROS INGRESOS	12.488.251	77.215.629	64.737.272
INGRESO POR MEDICION COSTO AMORTIZADO			
TOTAL INGRESO COSTO AMORTIZADO	1.383.194.985	524.838.608	878.646.376
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	1.425.148.854	602.681.738	822.427.226

Dichos valores obedecen al reconocimiento de intereses no cobrados sobre los prestados recibidos de los accionistas Guillermo Pineda y la empresa Giro Empresarial S.A.S., en atención a la política contable de pasivos financieros medidos a costo amortizado. (Ver nota).

optimizar el recurso humano en el área administrativa, en función de la realidad operacional y económica de la empresa.

- a) Gerente / administrativo, financiero y técnico
- b) Coordinador Administrativo
- c) Contador
- d) Asistente administrativo
- e) Servicios generales y mensajería
- f) Residente administrativo
- g) Ejecutivo comercial y tramites.

En cuanto a la reducción del personal de área técnica de la empresa, este será factor a tener en cuenta en el momento de la escogencia de la forma de ejecución de la actividad constructiva de cada proyecto, pues si se opta en un momento determinado por contratación de la obra bajo las modalidades "Todo Costo" o "Llave en Mano" antes citadas, en personal técnico en obra a cargo de la empresa pasaría seis (6) funcionario a solo un (1) funcionario (Ingeniero Residente de Obra), pasando de una nómina mensual de \$12.000.000 a una nómina de \$3.000.000

8. Operación e infraestructura de la empresa.

La operación administrativa de la empresa continuara desarrollándose en su actual domicilio social, esto es en la Calle 62 No 23 - 61 Oficina 1201, Edificio Plaza 62 de Manizales. En este lugar contamos con todos los recursos de infraestructura, técnicos y/o tecnológicos, para operar en óptimas condiciones.

Ajustándonos a las actuales condiciones, particulares y generales, la comercialización de nuestros proyectos inmobiliarios se hará directamente en nuestro domicilio social, y no como en el pasado reciente desde un local comercial tomado en arrendamiento.

Con relación a la infraestructura en obra, se continuará manejando el mismo esquema de campamentos de obra ajustado al número de

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

3.9 Pasivos financieros medidos a costo amortizado

Corresponden a los pasivos financieros no derivados con pagos concertados y vencimiento fijo, en donde la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de recaudar los flujos de caja contractuales del instrumento.

Estos instrumentos se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula sumando o deduciendo cualquier prima o descuento, ingreso o costo incremental, durante la vida residual del instrumento.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en la cuenta de resultados por la amortización o si hubiera evidencia objetiva de deterioro.

Estos pasivos financieros se incluyen en pasivos no corrientes con excepción de aquellos cuyo vencimiento es inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las ganancias y pérdidas derivadas de la medición a valor razonable son reconocidas en el otro resultado integral hasta la baja en cuentas del pasivo. En estos casos, las ganancias y pérdidas que previamente fueron reconocidos en el patrimonio se reclasifican a ganancias acumuladas.

Dicho tratamiento se evidencia en las siguientes cuentas contables:

INGRESOS NO OPERACIONALES

INGRESO POR COSTO AMORTIZADO	2017	2018	2019
PIÑEDA ZULUAGA GUILLERMO	109.368.141,00	0,00	0,00
GIRO EMPRESARIAL Y CIA.	993.816.844,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS POR COSTO AMORTIZADO	1.103.184.985,00	0,00	0,00

GASTOS POR COSTO AMORTIZADO

GASTOS POR COSTO AMORTIZADO	2017	2018	2019
TOTAL GASTOS POR COSTO AMORTIZADO	0	250.000.000	506.602.108

En el mes de enero 16 de 2019 se celebra un acuerdo privado con relación al pago de las obligaciones dinerarias que la sociedad Gestora Urbana S.A.S. adeuda a la sociedad Giro Empresarial S en C A y al señor Guillermo Piñeda Zuluaga como persona natural, por concepto de préstamos efectuados por estos acreedores a favor de Gestora para la financiación del proyecto Alta Vista Etapa I y II. En dicho acuerdo se consideran

empleados directos de la empresa requeridos en obra, cuyos costos de instalación y desinstalación continuaran siendo parte del presupuesto de obra

9. Aspectos legales y tributarios.

Se buscará la devolución el IVA, el cual es beneficiario la constructora, pagando algunas retenciones y quedando a favor dineros que darán flujo de caja a la sociedad.

10. Plan de negocios futuros:

Para la continuidad de las actividades empresariales, Gestora Urbana S.A.S., tiene formalizada una alianza estratégica con la sociedad Proyectos Construcciones & Servicios S.A.S.; a través de la cual está última entidad como propietaria, le aportará a Gestora Urbana S.A.S. un lote de terreno para la ejecución de un proyecto inmobiliario en el municipio de Villamaría (Caldas), con la correspondiente onerosidad representada en un porcentaje sobre las ventas finales del proyecto pagaderos contra la escrituración de cada unidad inmobiliaria resultante del proyecto por comercializar y ejecutar.

En este mismo sentido, existe el compromiso e Interés del señor Francisco Javier Espinosa Cabrera, único accionista de Gestora Urbana S.A.S.) de buscar y adquirir a título personal inmuebles para ser entregados en aportación a Gestora Urbana S.A.S., con la onerosidad correspondiente, para que de esta manera Gestora Urbana S.A.S. pueda tener la continuidad en sus actividades constructivas que le aseguren, no solo su normal funcionamiento y viabilidad.

Atentamente,



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

C. E. No 339738

Representante legal

GESTORA URBANA S.A.S

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

intereses sobre capital y fechas ciertas de pago, razón por la cual en la contabilidad de Gestora Urbana de conformidad con las normas contables se debió reversar el saldo total del costo amortizado, como se refleja a continuación:

INGRESO POR COSTO AMORTIZADO	\$ 1.183.184.985
GASTO POR COSTO AMORTIZADO 2018	\$ 238.000.000
SALDO GASTO POR COSTO AMORTIZADO 2019	\$ 853.184.985

Presentándose una diferencia en el gasto por costo amortizado para la vigencia 2019, de \$346.382.877, al restituir el valor nominal del valor administrativo.

1.2. De conformidad con el acuerdo privado de pago suscrito en el mes de enero de 2019 entre Gestora Urbana y la empresa Giro empresarial y Guillermo Pineda, se dejaron de reconocer intereses en dicha vigencia como se muestra en la siguiente tabla por valor de por valor de \$1.225.402.763, que impactaban directamente el estado de Resultados. (Ver acuerdo).

TOTAL INTERESES ACUERDO PRIVADO DE PAGO ENERO 2019

GIRO EMPRESARIAL	176.640.000,00
GIRO EMPRESARIAL	632.500.000,00
GIRO EMPRESARIAL	97.236.873,00
GIRO EMPRESARIAL	262.755.154,00
GUILLERMO PINEDA	44.160.000,00
GUILLERMO PINEDA	13.610.736,00
TOTAL INTERESES	1.225.402.763,00

1.3 En dictamen remitido de la Revisión fiscal año gravable 2019, se presenta salvedad por el no reconocimiento de intereses a nombre de la sociedad Giro Empresarial por valor de \$1.168MM, obviando el valor de los intereses a cargo del Señor Guillermo Pineda que ascienden a la suma de \$58MM. Como puede observarse en nota adjunta a estados financieros con corte a 31 Julio de 2020, cuando ya existía una obligación cierta y reconocida, se hace revelación que no corresponde con la realidad económica al determinar que las obligaciones con Giro Empresarial se miden al costo amortizado y periodos de flujo de caja a 5 años.

b. Obligaciones Financieras con Giro Empresarial \$334.885.819

estas obligaciones se miden al costo amortizado a una tasa de mercado efectiva anual del 12% y periodos de flujo de caja a 5 años.

1.4. En dictamen emitido el 21 de mayo de 2020, que contenía opinión modificada se reexpresan los Estados Financieros, dado que posterior al cierre, se aporta documento que evidencia deuda con el Señor Francisco Javier Espinosa por valor de \$518MM.

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C. o NIT	Cal. y Grad.	CLASE	VENCIMIENTO Art 24 Ley 1115 de 2006	TIPO DE DOCUMENTO	No Ocupante	Capital por pagar	Int. Pagar	Total Acreedo
LABORALES									
CAROLINA GABRIEL AMTORGAL	3053801870	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 1.343.800	\$ -	\$ 1.343.800
DANIELA MIRA RODRIGUEZ	1053846190	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 742.442	\$ -	\$ 742.442
FRANCISCO MAYER ESPINOSA CABRERA	559738	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 12.904.947	\$ -	\$ 12.904.947
KARHENT YULIET SALINAS VARGAS	1053833577	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 672.118	\$ -	\$ 672.118
LUZ NAURINA CASTILLO CAUS	30258984	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 781.678	\$ -	\$ 781.678
MARIA EUGENIA RIOS ROMAN	24645809	1ra	Laboral	Ninguno	No		\$ 3.253.627	\$ -	\$ 3.253.627
LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA	75063193	1ra	Laboral	Ninguno	Cuenta de transaccion laboral		\$ 250.000.000	\$ -	\$ 250.000.000
FINCLES									
DAH	900.197.268-4	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion retencion en la fuente	3504601181377	\$ 8.093.000	\$ -	\$ 8.093.000
DAH	900.197.268-4	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion retencion en la fuente	3504603319690	\$ 14.720.000	\$ -	\$ 14.720.000
DAH	900.197.268-4	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion retencion en la fuente	350460449591	\$ 117.225.832	\$ -	\$ 117.225.832
DIRECCION DISTRITAL DEL TESORERO	900.397.346	1ra	Fiscal	Ninguno			\$ 88.551	\$ -	\$ 88.551
MUNICIPIO CHINCHINA	899.999.062	1ra	Fiscal	Ninguno			\$ 2.804.997	\$ -	\$ 2.804.997
MUNICIPIO MANIZALES	899.801.326	1ra	Fiscal	Ninguno			\$ 113.355	\$ -	\$ 113.355
MUNICIPIO MANIZALES	899.801.053	1ra	Fiscal	Ninguno	Declaracion y pago del impuesto de industria y comercio	303640059	\$ 67.799.000	\$ -	\$ 67.799.000
MUNICIPIO MANIZALES	899.801.053	1ra	Fiscal	Ninguno			\$ 29.174.000	\$ -	\$ 29.174.000
PARAFISCALES									
EPS Y MEDICINA PREPAGADA SUDAMERICANA SA	900.088.702	1ra	Parafiscales	Ninguno	planilla seguridad social ju/20	9409647999	\$ 280.400	\$ -	\$ 280.400
SALUD TOTAL S A	900.350.907	1ra	Parafiscales	Ninguno	planilla seguridad social ju/20	9409647999	\$ 70.400	\$ -	\$ 70.400
EPS SANTAS	900.281.440	1ra	Parafiscales	Ninguno	planilla seguridad social ju/20	9409647999	\$ 55.200	\$ -	\$ 55.200
NUUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD SA	900.154.344	1ra	Parafiscales	Ninguno	planilla seguridad social ju/20	9409647999	\$ 170.000	\$ -	\$ 170.000
SEGUROS DE VIDA SUDAMERICANA-AN SUR	930.903.350	1ra	Parafiscales	Ninguno	planilla seguridad social ju/20	9409647999	\$ 588.100	\$ -	\$ 588.100
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CAJAS	990.896.000	1ra	Parafiscales	Ninguno	planilla seguridad social ju/20	9409647999	\$ 553.700	\$ -	\$ 553.700
FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION MODERNO	900.129.739	1ra	Parafiscales	Ninguno	planilla seguridad social ju/20	9409647999	\$ 921.600	\$ -	\$ 921.600
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES COLPENSIONES	900.355.004	1ra	Parafiscales	Ninguno	planilla seguridad social ju/20	9409647999	\$ 1.751.300	\$ -	\$ 1.751.300
TOTAL CREDITOS PRIMERA CLASE							\$ 3.580.508	\$ -	\$ 3.580.508
TOTAL							\$ 3.580.508	\$ -	\$ 3.580.508
CREDITOS SEGUNDA CATEGORIA									
SEGUNDA CLASE									

Manizales, 24 de agosto de 2020.

DICTAMEN REENTRÍDODE REVISORÍA FISCAL AÑO 2019

Señores
ASAMBLEA GENERAL
GESTORA URBANA SAS
Manizales

Opinión sobre los estados financieros individuales

Excepto por que no se reconocieron intereses a nombre de la sociedad Giro Empresarial y Cia. en CA por \$1.168 MM

El presente dictamen difiere sustancialmente del dictamen emitido el 21 de mayo de 2020 que contenía una opinión modificada.

**JUAN
CARLOS
GÓMEZ
LÓPEZ**
CONTADOR PÚBLICO
COLOMBIANO

Se Re expresan los estados financieros, dado que posterior al cierre, se aporta documento que evidencia deuda con el Sr Francisco Javier Espinosa por valor de \$618MM

Dada la materialidad de los intereses dejados de reconocer en el periodo 2019, no es comprensible que se reexpresen los Estados Financieros para reconocer un pasivo a nombre del socio Francisco Javier Espinosa y no se reexpresen para reconocer gastos financieros por valor de \$1.226MM.

En las notas e los estados financieros se transcribe el concepto de materialidad y devengo tal como se presenta a continuación:

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

GESTORA URBANA SAS reconoce los ingresos cuando el valor de los mismos se puede valorar con fiabilidad. Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

3.14 Concepto de ~~materialidad~~:

El reconocimiento y presentación de los hechos económicos se hacen de acuerdo con su importancia relativa.

Un hecho económico es material cuando debido a su naturaleza o cuantía su conocimiento o desconocimiento teniendo en cuenta las circunstancias pueden alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

En conclusión, en los dictámenes de la revisoría fiscal el concepto de materialidad no es consistente, toda vez que se aplica sin criterio claro. Nótese como se da relevancia a una cifra de 281 MM y se omite el mismo tratamiento para una cifra de 1.226MM. En este caso, consecuencia de una omisión debió reexpresarse la cifra con efecto retroactivo, esto es, desde el año 2019. (Ver NICO).

Errores de periodos anteriores

Errores de periodos anteriores son las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad, para uno o más periodos anteriores, resultantes de un fallo al emplear o de un error al utilizar información fiable que:

- (a) estaba disponible cuando los estados financieros para tales ejercicios fueron formulados; y
- (b) podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de aquellos estados financieros.

Dentro de estos errores se incluyen los efectos de errores aritméticos, errores en la aplicación de políticas contables, el no advertir o mal interpretar hechos, así como los fraudes.

Salvo que sea impracticable determinar los efectos en cada periodo específico o el efecto acumulado del error, la entidad corregirá los errores materiales de periodos anteriores, de forma retroactiva, en los primeros estados financieros formulados después de haberlos descubierto:

- (a) reexpresando la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error; o
- (b) si el error ocurrió con anterioridad al periodo más antiguo para el que se presenta información, reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio neto para dicho periodo.

GLORIA ANPAPO MARCILLO PELAEZ	24,328,561	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	146,068.814	\$	-	\$	146,068.814
GLORIA ELINA ALZATE MENEZ	24,432,257	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	41,003.407	\$	-	\$	41,003.407
GLORIA HELMA MARIN CADAVIO	24,438,144	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,150.000	\$	-	\$	35,150.000
GLORIA INES GONZALEZ CASTILLO	24,525,057	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	75,552.000	\$	-	\$	75,552.000
GLORIA MARCY OLIVIAN OSORIO	24,623,219	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,651.050	\$	-	\$	35,651.050
HECTOR JAVIER UN BE DIAZ	25,146,378	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	115,826.300	\$	-	\$	115,826.300
HENRIAN DAVID GERALDO VALDERRAMA	25,147,467	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	586.363	\$	-	\$	586.363
ILIDA YANETH RINCON RAMIREZ	25,395,329	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011410	\$	10,082.300	\$	-	\$	10,082.300
JUAN CARLO RAMIREZ OVIEDO	18,468,568	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	38,449.520	\$	-	\$	38,449.520
JUAN DAVID RINCON SUAREZ	80,107,094	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011523	\$	12,136.544	\$	-	\$	12,136.544
JEFFERSON RAMIRO EUTRACIO YUNOZ	1,060,648,918	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020860000011954	\$	4,298.654	\$	-	\$	4,298.654
JESSICA STARIN SANTANA	1,060,848,735	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011984	\$	14,382.698	\$	-	\$	14,382.698
JESSICA PAOLA MORALES OLIMPIO	1,063,814,134	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011997	\$	11,157.924	\$	-	\$	11,157.924
JHONATANI CUERVO LONDONO	25,105,186	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011965	\$	102.872	\$	-	\$	102.872
JOHAN CAMILO ESCOBAR TRIUNFO	1,053,854,303	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	060208610000119913	\$	11,110.728	\$	-	\$	11,110.728
JOHY MARCO VALDIVIA DAIRO	18,003,523	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011979	\$	17,749.529	\$	-	\$	17,749.529
JORGE ANDRES ROMERO ALZATE	18,119,568	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,603.405	\$	-	\$	35,603.405
JORGE ANDRES TRIUNFO GOMEZ	75,078,785	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	060208610000113434	\$	8,312.510	\$	-	\$	8,312.510
JOSE ALBERTO SARRIENTO AGUIRRE	15,908,488	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	85,552.022	\$	-	\$	85,552.022
JOSE FERNANDO RICO VASQUEZ	1,053,778,607	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	38,940.571	\$	-	\$	38,940.571
JOSE GABRIEL BONILLA FRANCO	10,385,640	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	10,600.000	\$	-	\$	10,600.000
JOSE GUSTAVO SUAREZ MARIN	75,085,106	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,551.022	\$	-	\$	35,551.022
JOSE RUBEN LOPEZ LOPEZ	4,574,539	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	118,503.000	\$	-	\$	118,503.000
JOSE JUAN ESCOBAR OSPINA	15,908,304	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	114,453.013	\$	-	\$	114,453.013
JOSE LEONEL ZAPATA BARRA	14,942,003	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	118,503.488	\$	-	\$	118,503.488
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,718,417	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	factura de venta		\$	2,739.339	\$	-	\$	2,739.339
JOSE SONIA TRIUNFO TRIUNFO	4,548,112	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	118,570.000	\$	-	\$	118,570.000
JUAN ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ	75,100,617	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,551.022	\$	-	\$	35,551.022
JUAN CARLOS GARCIA CIRALDO	15,905,433	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	65,503.405	\$	-	\$	65,503.405
JUAN CARLOS SALVADORA MENDIETA	75,065,611	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	40,000.000	\$	-	\$	40,000.000
JUAN DAVID GERALDO GRAMATES	75,342,713	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	38,710.000	\$	-	\$	38,710.000
JUAN DAVID ABADIA ARIAS	1,053,775,113	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	37,552.400	\$	-	\$	37,552.400
JUAN DAVID MARATON LOPEZ	1,003,808,217	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	64,686.356	\$	-	\$	64,686.356
JUAN DAVID YEPES MAZO	75,304,790	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011928	\$	3,799.322	\$	-	\$	3,799.322
JUAN ESTEBAN GERALDO GOMEZ	75,304,492	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011111	\$	54,940.688	\$	-	\$	54,940.688
JUAN GABRIEL DIAZ GERALDO	1,125,073,573	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	060208610000119095	\$	41,542.175	\$	-	\$	41,542.175
JULIAN ARMITZABAI TRIUNFO	75,081,099	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa	060208610000119087	\$	20,947.385	\$	-	\$	20,947.385
JULIAN PAREJA GARCIA	75,075,264	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	87,970.800	\$	-	\$	87,970.800
JULIAN ALBERTO PALACIO BETANCURTH	75,144,275	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	88,009.405	\$	-	\$	88,009.405
JULIAN DAVID GUTIERREZ MURTADO	1,060,454,784	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011947	\$	5,131.410	\$	-	\$	5,131.410
KELLY MILMOZ GERALDO	24,338,504	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011949	\$	5,530.105	\$	-	\$	5,530.105
KEVIN TRIUNFO ECHEVERRIA	75,147,079	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	80,577.110	\$	-	\$	80,577.110
LALRA MARCELA YATHE GERALDO	1,053,814,893	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011957	\$	89,521.957	\$	-	\$	89,521.957
LALRA MARIANA CARDENAS CASTANO	1,053,818,827	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	06020861000011949	\$	7,520.064	\$	-	\$	7,520.064
LILIANA ARANGO ALZATE	24,334,454	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	75,783.128	\$	-	\$	75,783.128
LORENA OBRERO	1,053,766,617	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	84,120.000	\$	-	\$	84,120.000
LUIS ARTURO GAYMAN MENA	5,441,631	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	118,503.500	\$	-	\$	118,503.500
LUIS DAVID MORALES CALLE	10,266,319	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	53,003.500	\$	-	\$	53,003.500
LUIS FERNANDO MONTECROZ RAMIREZ	3,018,285	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	40,503.413	\$	-	\$	40,503.413

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

Las omisiones o inexactitudes de partidas son materiales (o tienen importancia relativa) si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros.

1.5. Apoyes de la opinión de la Rectoría Fiscal sobre los Estados Financieros con corte al 31 de julio de 2020:

**JUAN
CARLOS
GÓMEZ
LÓPEZ**
C. Contador Público y
Tributarista del Estado de Hidalgo

Con corte julio 31 de 2020 se presenta una pérdida de 5,313 MM, de los cuales se resaltan los siguientes aspectos:

- a) Reconocimiento de intereses a favor de la sociedad Giro Empresarial por 1,168. MM
- b) Multa mediante contrato de transacción por valor de 1,110 MM con cruce de cuentas de transferencia de lote; mediante esta operación GESTORA URBANA SAS transfiere a la sociedad Proyectos Construcciones & Servicios el lote que tiene como destinación la construcción del proyecto La Rioja.
- c) Contrato de transacción deudas laborales por 290MM
- d) Costos y gastos de ejercicios anteriores por 281MM, los cuales superan tope de ~~revelación~~.
- e) Retenciones asumidas intereses 88MM
- f) Legalización de arrendos con la sociedad Proyectos Construcciones & Servicios por valor de 864MM
- g) La pérdida bruta operacional generada por 2,269

Con respecto al ítem b) del dictamen en mención concerniente a multa mediante contrato de transacción por valor de \$1,110MM, en cual la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. transfiere a la Sociedad PROYECTOS CONSTRUCCIONES & SERVICIOS S.A.S el derecho de dominio sobre el lote que tenía como destinación a la construcción del proyecto La Rioja, no se hace referencia en las revelaciones o los estados financieros a diciembre 31 de 2019 del pasivo contingente, tal y como lo establece la NIC 37.86 que se describe a continuación:

Norma Internacional de Contabilidad 37 Provisiones, Pasivos contingentes

Objetivo

El objetivo de esta Norma es asegurar que se utilicen las bases apropiadas para el reconocimiento y la medición de las provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, así como que se revele la información

LUIS OVIDIO GALVIZ VALENZUELA	9,858,206	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086300078071	\$	9,792,978	\$	-	\$	9,792,978
LUISA FERNANDA NOTOS GIRALDO	1,034,180,554	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	118,503,500	\$	-	\$	118,503,500
LUISA MARIA SAVITIA MARTINEZ	1,053,792,528	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0402086300081141-0402086300081134	\$	104,359,288	\$	-	\$	104,359,288
LUZ DARY MARTINEZ DE OSORIO	24,779,748	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	38,003,401	\$	-	\$	38,003,401
LUZ ELENA GONZALEZ GUTIERREZ	30,994,738	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086300076859	\$	4,789,229	\$	-	\$	4,789,229
LUZ MARIA QUINTERO CASTELLON	24,249,299	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602087000102458	\$	10,291,180	\$	-	\$	10,291,180
MANUE, FELIPE PALADO DEYANQUETH	1,024,992,172	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	118,503,405	\$	-	\$	118,503,405
MARIA AMPARO FRANCO OSORIO	24,837,567	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086300078471	\$	15,585,613	\$	-	\$	15,585,613
MARIA BERENICE ARIAS MONTEGAS	24,322,963	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,551,022	\$	-	\$	35,551,022
MARIA BERTHA PAEZ DE MELO	20,630,634	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	115,796,000	\$	-	\$	115,796,000
MARIA CRISTINA OSORIO ALZATE	50,553,594	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	78,000,000	\$	-	\$	78,000,000
MARIA DEL Y GABRIEL BOTERO	24,824,873	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602084000000012	\$	31,905,293	\$	-	\$	31,905,293
MARIA FANCY DUBAN SANTAMARIA	33,338,647	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	470,465	\$	-	\$	470,465
MARIA HELENA ROS USQUIMAC	24,635,204	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,551,022	\$	-	\$	35,551,022
MARIA HELENA GIRALDO GUARIN	50,553,455	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086300084023	\$	50,341	\$	-	\$	50,341
MARIA VICTORIA LOPEZ	24,827,820	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	234,248,417	\$	-	\$	234,248,417
MARIA JULY LUCIANA ALDANA	52,031,493	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	64,791,000	\$	-	\$	64,791,000
MARIELA MARTINEZ OROSCO	80,288,819	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086300076867	\$	61,834,976	\$	-	\$	61,834,976
MARTHA CECILIA MORENO REYES	24,822,917	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	118,503,462	\$	-	\$	118,503,462
MARTHA DAMARIS GUTIERREZ GIRALDO	52,550,250	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	98,508,405	\$	-	\$	98,508,405
MARTHA INES FRANCO PELAEZ	24,823,894	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	55,750,000	\$	-	\$	55,750,000
MARTHA ISABEL CARDENAS BUITICA	30,286,743	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,684,436	\$	-	\$	35,684,436
MARTHA LUCIA LUNA BUITRAGO	60,408,704	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	140,083,222	\$	-	\$	140,083,222
MARTHA MONICA ORRIGO BOTERO	80,353,432	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	118,503,405	\$	-	\$	118,503,405
MIRIAM EUSE OSORIO	25,000,511	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	38,104,548	\$	-	\$	38,104,548
MIRIAM VILA SALGADO	24,322,253	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	64,000,000	\$	-	\$	64,000,000
MONICA HOYOS OCAÑA	50,729,206	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	43,000,000	\$	-	\$	43,000,000
MONICA MARIA GARCIA CEBALLOS	1,053,795,043	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086300083659	\$	9,172,443	\$	-	\$	9,172,443
NATALIA FLOREZ BOTERO	1,053,836,895	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	55,750,000	\$	-	\$	55,750,000
NATALIA ANDREA GIRALDO SANTIAGO	1,054,992,066	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	38,003,393	\$	-	\$	38,003,393
NATALY BEDOYA BAJO	1,060,990,477	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602085200002825	\$	9,080,793	\$	-	\$	9,080,793
NELSON HEN OCAÑA QUINTERO	25,838,866	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	118,503,405	\$	-	\$	118,503,405
NELSON VALENZUELA AMOS	25,838,866	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	38,003,393	\$	-	\$	38,003,393
OLGA PATRICIA AMTA LONDOÑO	30,309,307	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	34,853,851	\$	-	\$	34,853,851
PABLO EMILIO RIVERA GOMEZ	30,284,214	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0402086000016361	\$	100,267	\$	-	\$	100,267
PAMELA ROSANA CASTRO UREA	30,234,340	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,593,000	\$	-	\$	35,593,000
PAULA ANDREA GIRALDO MARIN	50,552,815	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602085300078341	\$	8,432,113	\$	-	\$	8,432,113
PAULA ANDREA JARAMILLO HERRERA	80,360,047	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	45,180,000	\$	-	\$	45,180,000
PAULA TATIANA PARRA TOEON	1,053,833,819	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa de compraventa		\$	192,000,000	\$	-	\$	192,000,000
PEDRO MARIA RIVERA MARTINEZ	17,125,819	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602087000088217	\$	19,839,121	\$	-	\$	19,839,121
PERLA RAFAEL CUEVA FOTO	54,033,861	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	78,585,430	\$	-	\$	78,585,430
ROBERTO LONDOÑO GONZALEZ SAS	900,730,789	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	facturas de venta	622-683-660714-1247-1408-1279-1111	\$	22,203,719	\$	-	\$	22,203,719
SAMUEL ALEJANDRO SILVA RENDON	75,102,667	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,551,046	\$	-	\$	35,551,046
SANDRA JULIANA CALLE BERMUDEZ	50,406,858	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602085700000816	\$	17,170,852	\$	-	\$	17,170,852
SANDRA JULIANA RODRIGUEZ	50,431,158	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	38,509,405	\$	-	\$	38,509,405
SARA NOBLE MARIN CASTRO	80,234,541	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35,551,022	\$	-	\$	35,551,022
SILVIA FRANCO PELAEZ	24,827,823	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	105,750,000	\$	-	\$	105,750,000
VERONICA VIVALE LONDOÑO VASQUEZ	50,235,960	2ra	Promesa Compraventa	Ninguno	encargo fiduciario	0602086300076760	\$	22,573,118	\$	-	\$	22,573,118

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

complementaria suficiente, por medio de las notas, como para permitir a los usuarios comprender la naturaleza, calendario de vencimiento e importes, de las anteriores pérdidas.

A menos que la posibilidad de una eventual salida de recursos para liquidarla sea remota, la entidad debe dar para cada tipo de pasivo contingente a la fecha de presentación, una breve descripción de la naturaleza del mismo y, cuando fuese posible:

NIC 37.86(a)

a. una estimación de sus efectos financieros;

NIC 37.86(b)

b. una indicación de las incertidumbres relacionadas con el importe o el calendario de las salidas de recursos correspondientes;

y NIC 37.86(c) c. la posibilidad de obtener eventuales reembolsos,

NIC 37.88 Si nacen, de un mismo conjunto de circunstancias, una provisión y un pasivo contingente, la entidad revelará información complementaria exigida por los párrafos B4 a B6 de la Norma NIC 37, de manera que se muestren la relación existente entre una y otra.

Finalmente, la no revelación de esta información impide que los usuarios de la misma tengan conocimiento de los riesgos y posibles contingencias en las que puede incurrir el ente económico. Esta tipo de omisiones no permitió a los acreedores y entes de control conocer las pérdidas acumuladas que llevarían a la sociedad a una causal de disolución. Esta situación generó espacios para que la administración diera prioridad de pagos según su criterio, como es el caso del pago realizado por concepto de multa a la Sociedad PROYECTOS, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS S.A.S. compañía donde la cónyuge del representante legal de Gestora Urbana S.A.S. posee el 50% de las acciones. La revisoría fiscal conocedora de esta situación debió emitir una opinión al respecto teniendo en cuenta lo citado en la nota 4 de los estados financieros. (ver nota 4)

NOTA 4 – ESTIMACIONES, JUICIOS Y CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En ciertos casos es necesario aplicar principios de valoración contable que dependen de premisas y estimaciones. Estas últimas comprenden valoraciones que incluyen un juicio profesional así como estimaciones que se basan en hechos que por su naturaleza son inciertos y pueden estar sujetos a variación. Los métodos de valoración sujetos a estimaciones y premisas pueden cambiar en el transcurso del tiempo e influir considerablemente en la presentación de la situación patrimonial financiera y de ingresos. Asimismo pueden incluir suposiciones que hubieran podido adoptarse de forma distinta por la dirección de la Sociedad en el mismo período de información contable basándose en razones igualmente justificadas.

Activos y pasivos financieros

En la preparación de los estados financieros se utilizan determinadas estimaciones basadas en la mejor información disponible al cierre de cada período. Estas estimaciones afectan las valoraciones de determinados activos y pasivos financieros los que se podrían ver afectados de manera significativa producto del surgimiento de nuevos acontecimientos que hagan variar las hipótesis y otras fuentes de incertidumbre asumidas a la fecha. Las hipótesis incluyen consideraciones tales como riesgo de liquidez, riesgo de crédito y volatilidad. Cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor regular de algún instrumento financiero.

YANURY DUQUE GUALDO	30.226.000	2ta	Promesa Compraventa	Ninguno	seguro fiduciario	0402006100080123	\$	30.974.676	\$	-	\$	30.974.676
VERO ALEJANDRO LOPEZ HERNANDEZ	36.070.879	2ta	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	35.550.067	\$	-	\$	35.550.067
VIVIAN DE ASESORES CONTABLES ASISTIDO	78.147.067	2ta	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa compraventa		\$	38.003.405	\$	-	\$	38.003.405
VIVIANA ALEXANDRA CIERVO TANZARKE	34.539.849	2ta	Promesa Compraventa	Ninguno	promesa fiduciaria	0407096000032159	\$	330.832	\$	-	\$	330.832
TOTAL CREDITOS SEGUNDA CLASE							\$	7.180.185.438	\$	-	\$	7.180.185.438

CREDITOS TERCERA CLASE										
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C. o NIT	Cal y Grad	CLASE	VINCULO-Art 24 Ley 2234 de 2004	TIPO DE DOCUMENTO	No Declaracion	Capital por pagar	Int. Pagar	Total Acordado	
HIPOTECARIO										
BANCO DAVIVIENDA HIPOTECARIO	903.012.810	3ra	Hipotecario	Ninguno			\$ 7.825.015.349	\$ -	\$ 7.825.015.349	
GRUPO EMPRESARIAL	903.050.874	3ra	Hipotecario	Ninguno			\$ 934.885.919	\$ -	\$ 934.885.919	
TOTAL CREDITOS TERCERA CLASE							\$ 8.759.901.268	\$ -	\$ 8.759.901.268	

CREDITOS CUARTA CLASE									
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C. o NIT	Cal y Grad	CLASE	VINCULO-Art 24 Ley 2234 de 2004	TIPO DE DOCUMENTO	No Declaracion	Capital por pagar	Int. Pagar	Total Acordado
PROVEEDORES									
ACUMUNDO SAS	901.046.858	4ta	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	2a-50	\$ 10.300.640	\$ -	\$ 10.300.640
ALFAGRES S.A	860.052.550	4ta	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	CYD 63040-63706-50004-524045	\$ 64.473.005	\$ -	\$ 64.473.005
ALFREDO NUÑOZ NARANJO	10.276.947	4ta	Proveedor	Ninguno	cuanta juicio y acta final obra		\$ 113.552.811	\$ -	\$ 113.552.811
AMO PLUMBEROS Y SEDES SAS	900.885.496	4ta	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	2053	\$ 4.868.214	\$ -	\$ 4.868.214
ARMITALES S.A	850.806.959	4ta	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	OREU251100887-0346-817270704131110093-10397-1333-1754-004571004045113075-15815-15839-14894-1464430011511397-2	\$ 62.447.853	\$ -	\$ 62.447.853
AVIACIONES S.A.S	901.054.250	4ta	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	757	\$ 16.414.854	\$ -	\$ 16.414.854
CARLOS ANDRES MESTREPO AGUIRRE	75.104.749	4ta	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	705-106	\$ 42.213.983	\$ -	\$ 42.213.983
CHALLENGER SAS (MAS INT. DE MONA 52.508.30)	880.017.005	4ta	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	75670914-25834470	\$ 48.708.540	\$ 2.308.302	\$ 48.708.540
CLD CONSTRUCCIONES SAS	900.534.653	4ta	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	140-241-242	\$ 170.942.458	\$ -	\$ 170.942.458
CONSTRUIRE SAS	900.417.760	4ta	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	756	\$ 4.858.128	\$ -	\$ 4.858.128
DAMELECHEVERRY FRANCO	1.084.194.184	4ta	Proveedor	Ninguno	promesa de compraventa		\$ 1.084.000	\$ -	\$ 1.084.000
DES ELECTROS ANTOQUELA SAS	900.507.704	4ta	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	2057	\$ 23.426.709	\$ -	\$ 23.426.709
ELECTRICOS LIDER SAS	901.064.530	4ta	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	PVCN14430-14431-14782-15284-15305	\$ 45.202.323	\$ -	\$ 45.202.323
EVOLUCION INGENIERIA ELECTRICA S.A.S	901.054.148	4ta	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	AAO 00000	\$ 3.944.000	\$ -	\$ 3.944.000
GAUTIERRE Y TABLONES ELECTRICOS SAS	900.498.042	4ta	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	EVE 158	\$ 8.395.270	\$ -	\$ 8.395.270

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

Con respecto al ítem c) del dictamen y analizado el listado de acreencias laborales con corte a Julio 31 de 2020, esta asciende a la suma de \$269.478.613. De esta cifra, \$250.000.000 corresponden a contrato de transacción por comisión de éxito causada en el mismo periodo a favor de Luis Antonio Franco Cardona, gerente de Proyectos de la compañía (no de ventas). No se entiende por qué razón se otorgan comisiones de éxito, cuando la situación financiera de la empresa era crítica. Adicionalmente, no se entiende la naturaleza de dicha comisión máxima cuando los proyectos en su totalidad se encontraban vendidos y no existían proyectos en ejecución. Si, por el contrario, dicha comisión se originó por ventas de periodos anteriores debió ser reconocido el devengo en el respectivo periodo.

Con respecto al ítem d) y f) del mismo dictamen: Costos y Gastos de ejercicios anteriores por valor de 281MM y legalización de anticipos con la sociedad Proyectos, Construcciones & Servicios S.A.S por valor de 864MM. En estos casos debió tenerse en cuenta la materialidad de las cifras y el concepto de devengo. Por consiguiente, se hacía obligatoria la reexpresión en los estados financieros y su correspondiente revelación, dado que en ningún aparte se hace mención de estos hechos económicos como lo exige la norma contable. En nota a estados financieros año 2019, se evidencia cifra de anticipos y avances a contratistas por valor de \$516MM, cifra que debió ser reconocida como gasto pues el servicio estaba prestado por tratarse de contrato de mano de obra.

Cuentas por cobrar:

DETALLE	2019	2018	Diferencia
Cuentas			
Nacionales	318.643.481	0	318.643.481
Anticipos y avances			
A Proveedores	15.236.959	128.609.234	-113.372.235
A Contratistas	516.518.516	244.661.287	271.857.229
Depósitos			
Para juicios ejecutivos	129.900.000	0	129.900.000
Cuentas por cobrar a empleados			
Responsabilidades	6.740.000	5.350.000	1.390.000
Otras cuentas por cobrar a empleados	0	403.126	-403.126
Deudores Varios			
Otros deudores varios	75.961	18.257.498	-18.181.537
Total cuentas por cobrar	987.114.957	397.281.145	589.833.812

Con respecto al ítem e) Retenciones asumidas por 88MM.

Teniendo en cuenta el acuerdo privado de pago celebrado en el mes de enero de 2019, las retenciones en la fuente sobre los intereses causados a favor de Guillermo Pineda Zuluaga y Giro empresarial S en CA, el cual se transcribe, se evidencia detrimento para la Sociedad Gestora Urbana S.A.S. Esta situación debe ser aclarada toda vez que el socio Francisco Javier Espinosa se hizo cargo de dicha acreencia, debió practicar la debida retención y esta ser pagada y certificada, tal como lo dispone el acuerdo. Si, por el contrario, esta retención fue practicada al momento del pago por parte de Francisco Javier Espinosa, esta debió ser contabilizada y quedar como cuenta por pagar a la Dian y consecuentemente, la acreencia del señor Espinosa contabilizada por menor valor. (Ver cláusula acuerdo privado).

Teniendo en cuenta lo anterior, a la firma del pagaré por valor de SEISCIENTOS OCHOCIENTOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$618.159.852), se acordará entre la parte la forma de pago de este retención, esto es: a) colocando en el respaldo del pagaré una anotación de abono a la obligación en el contenido, correspondiente al mismo valor que según el estatuto tributario debía retenerse a los acreedores Guillermo Pineda Zuluaga y Giro Empresarial S en C. A. por el concepto citado o b) el pagaré será llenado por el valor adeudado menos el valor de la retención en fuente.

ORUAS CÉLIZO COLOMBIA SAS	900.734.937	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	672-684	\$ 27.858.200	\$ -	\$ 27.858.200
INDUSTRIAL M&H SAS	900.702.938	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	FEV-7	\$ 15.165.422	\$ -	\$ 15.165.422
INGENIERIA Y EQUIPOS INGENIEROS	900.672.094	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	19983-19182-10884- 20853-20852-20854- 20044-20194-20795- 20873-20871-21494- 21483-21828-21827- 22058-22080-22458- 22457-22829-22590- 23220-23219-23607- 23606-23767-23666- 24231-24173-24808- 25258-25259- 2605-30500-3591- 3464-3590-3593- 8463}	\$ 449.511.961	\$ -	\$ 449.511.961
INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	809.002.625	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	25258-25259- 2605-30500-3591- 3464-3590-3593- 8463}	\$ 13.007.638	\$ -	\$ 13.007.638
INVERSIONES MARCO COMIEZ SAS	900.911.241	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	6221-14623-14620	\$ 228.747.779	\$ -	\$ 228.747.779
JOHN Jairo CASTAÑO MARIN	75.065.496	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	177476-178750- 178716-178718- 178829-178888	\$ 26.643.859	\$ -	\$ 26.643.859
JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10.236.612	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	804	\$ 8.852.545	\$ -	\$ 8.852.545
MANUFACTURAS METALICAS VJ SAS	901.158.836	4ra	Proveedor	Ninguno	Acta final de obra		\$ 10.203.550	\$ -	\$ 10.203.550
PROYECTADOS NAVARRA SAS	901.055.881	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	PLAN 157	\$ 28.312.581	\$ -	\$ 28.312.581
OLIVAS INGENIEROS CONSULTORES	810.059.232	4ra	Proveedor	Ninguno	Cuenta de cobro		\$ 168.258.830	\$ -	\$ 168.258.830
OPERA APNOVA S.A.S.	900.713.354	4ra	Proveedor	Ninguno	Acta final de obra	15	\$ 6.443.610	\$ -	\$ 6.443.610
ORGANIZACIONES S.A.	900.115.720	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	ORG 153187	\$ 11.689.507	\$ -	\$ 11.689.507
ROBOY CIA LTDA	900.260.219	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	CAR 7079-7080-7144- 7169-7182-7171- 7170}	\$ 60.610.580	\$ -	\$ 60.610.580
ROBERTO LONDOÑO GOMEZ SAS	900.710.768	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	1211-1803	\$ 75.829.388	\$ -	\$ 75.829.388
SOODA SAS	890.914.515	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	FG 104068	\$ 19.140.602	\$ -	\$ 19.140.602
SODIMAC COLOMBIA S.A.	800.242.306	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta	65121000100168-296- 235-527-531-543- 52769-11100100030- 6507200100006- 8509100100061-088- 057-062-058- 0896513100100164- 396-828-828-588- 51415001000400134- 558- 5536801100001299- 517-519-528-491-518- 516-521-520-522-490- 467409-114-480- 810}	\$ 109.914.238	\$ -	\$ 109.914.238
SOLIMET SAS	900.841.038	4ra	Proveedor	Ninguno	Factura de venta	FE10075	\$ 3.345.675	\$ -	\$ 3.345.675

23

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

mencionada. En todo caso Gestora Urbana S.A.S. expedirá el certificado de retención en la fuente correspondiente."

d. Obligaciones con Accionistas \$373.262.406

En diciembre 30 de 2019 se firmó un acuerdo de sustitución o cambio de deudor de Gestora Urbana por Francisco Javier Espinosa Cabrera, el cual es una formalización de los pagos de las obligaciones dinerarias que Gestora adeudaba a la sociedad Giro Empresarial, el valor de este acuerdo es de \$618.159.852, valor que se pagara en julio y noviembre de 2020, el saldo de la deuda a la fecha es

DETALLE	valor
Francisco Javier Espinosa Cabrera	373.262.406

Con respecto al ítem g) Pérdida bruta operacional generada por \$2.269.

CONSOLIDACION ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES GESTORA URBANA S.A.S. CORTE A JULIO 31 DE 2020 DE (\$ Millones)		
CUENTA	2020	%
4 OPERACIONALES	5.073.658	100%
41 INGRESOS VENTAS	5.073.658	100%
(=) Costos de Ventas	(7.363.181)	-145%
6 Costos de Ventas y Operación	(7.363.181)	-145%
(=) Resultado Bruto	(2.289.523)	-45%
(-) Gastos Operacionales	(467.257)	-9%
51 De Administración y Operación	(439.859)	-9%
52 De Ventas	(27.398)	-1%
(=) Resultado Operacional	(2.756.780)	-54%
42 Ingresos Financieros	216.699	4%
42 Otros ingresos	499.039	
5 Provisiones Depreciaciones Amortiz	0	0%
53 Gastos Financieros	(1.307.048)	-26%
53 Otros Gastos	(1.965.998)	-39%
= Resultado Neto	(5.313.989)	-105%
Impuesto de Renta	0	0%
RESULTADO DEL EJERCICIO	(5.313.989)	-105%

En el estado de resultados con corte a 31 de Julio de 2020 la sociedad Gestora Urbana S.A.S presenta una pérdida operacional correspondiente a la suma de \$2.289MM. En las notas a los estados financieros el costo

Proveedor	Código de proveedor	Clase de crédito	Nombre del proveedor	Número de documento	Valor del crédito	Valor del crédito	Valor del crédito
SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUI	251,812,609	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 167235-169240- 169350-170023- 180037-180138- 180151-180158- 180188-180187- 180129-180124- 180135-180134- 180186-182570- 182547]	\$ 85,248,813	\$ 85,248,813
TEJARES TERRAGOTA DE COLOMBIA SA	900,148,073	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 3390-3627-4173	\$ 5,568,678	\$ 5,568,678
TG & TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA	690,162,289	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 282-R2007	\$ 5,109,234	\$ 5,109,234
TRANSPORTES JAC SAS	901,163,612	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 40-758-743-287	\$ 31,333,400	\$ 31,333,400
AARD PLOMBEROS Y REDES SAS	900,085,486	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 434-504-537-544-545- 575-576-587-603-638- 660-677-747	\$ 13,564,185	\$ 13,564,185
AV APPLICACIONES SAS	801,056,780	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 178-233-246-267	\$ 5,860,637	\$ 5,860,637
COMSTRUJE SAS	800,417,780	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 747-758-717-718-734- 73782-729	\$ 71,792,898	\$ 71,792,898
CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 362-364-366-401-607- 543-545-567-602-608-	\$ 24,587,806	\$ 24,587,806
CONSTRUEM S.A.S	901,182,413	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 2-6-7-11-14-15	\$ 24,706,029	\$ 24,706,029
VIGILANCIA NACIONAL SAS	810,005,957	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta FVP 875386	\$ 9,626,461	\$ 9,626,461
SANTA CONSTRUCCIONES SAS	800,659,175	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 356-359-357-360- 369]	\$ 9,607,838	\$ 9,607,838
INVERSIONES MARCO DOMIEZ SAS	800,911,243	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 235-221-FVE32- FVE40	\$ 40,279,684	\$ 40,279,684
MANUFACTURAS METALICAS VISAS	901,158,826	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 53-54-45-54-13-14- 24-31-40-53-63-63- 76-86	\$ 20,409,789	\$ 20,409,789
PROYECTADOS MANUERRA SAS	800,075,882	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 134-136-145-146-152- 156-157-157	\$ 15,790,851	\$ 15,790,851
REDES REDOYA S.A.S.	800,719,564	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 788-614-635-648-659- 647-674-694-706-721- 728-737-780	\$ 12,368,008	\$ 12,368,008
REDYTELEVIS SAS	800,689,409	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 224-236-237-244-273- 281-285-305-316-337- 344-348-401-405-433-	\$ 9,087,871	\$ 9,087,871
SOLIMAT SAS	800,613,036	4ra	Proveedor	Ninguno	Facturas de venta 436-425	\$ 3,725,800	\$ 3,725,800
TOTAL CREDITOS CUARTA CLASE						\$ 2,144,589,378	\$ 2,144,589,378
TOTAL CREDITOS CUARTA CLASE						\$ 2,144,589,378	\$ 2,144,589,378

CREDITO DE CUMULATOS

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

de venta de los bienes vendidos corresponde a traslados de la cuenta de inventarios de los proyectos San Ambrosio, Alta Vista II y La Rioja. (Ver nota 15).

NOTA 15. Costos de Ventas \$7.363.181.000

Es el costo de los bienes vendidos; son traslados internos de la cuenta de inventarios (construcciones en curso) a la cuenta costo de ventas a medida que se van realizando las ventas.

El costo para el año 2020 son ventas de los proyectos de San Ambrosio, de Alta Vista II y de la Rioja.

Verificado el movimiento de la cuenta de inventarios de construcciones en curso 2019 y 2020, se establece que, el valor trasladado de la cuenta de inventarios a la cuenta de costo de ventas asciende a la suma de \$4.861MM, valor que difiere en \$2.501MM, con respecto a lo consignado en los estados financieros. (\$7.363MM).

DETALLE	2019	2020	DIFERENCIAS
SAN AMBROSIO(MZLES)	135 084 091	-	- 135 084 091
LA RIOJA (VILLAMARIA)	1 082 069 792	315 033 255	- 767 036 537
ALTA VISTA (MANIZALES)	4 704 549 472	917 922 622	- 3 786 626 850
ADMINISTRACION	173 190 611	-	- 173 190 611
ACUMULADO	15.645.683.723	12.765.573.064	- 4.861.938.089

PROYECTO	INGRESOS	COSTO TRASLADADO DE LAS CUENTAS DE INVENTARIOS
LA CEIBA (CHINCHINA)	-	-
SAN AMBROSIO(MZLES)	148 000 000	135 084 091
LA RIOJA (VILLAMARIA)	1 003 171 959	767 036 537
ALTA VISTA (MANIZALES)	3 922 498 090	3 786 626 850
ADMINISTRACION		173 190 611
ACUMULADO	5.073.668.049	4.861.938.089
COSTO DE VENTA 2020		7 363 181 000
DIFERENCIA		2 501 242 911

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C o NIT	Caly Gnal	CLASE	Vinculo-Art 24 Ley 1115 de 2006	TIPO DE DOCUMENTO	No Documento	Capital por pagar	Int. Pagos	Total Acreer
CHARTERMAJALDE									
BANCOLOMBIA	890.803.935	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito	390100545	\$ 112.000.000	\$ -	\$ 112.000.000
BANCOLOMBIA	890.803.935	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito	390095320	\$ 91.851.447	\$ -	\$ 91.851.447
BANCOLOMBIA	890.803.937	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito	390097921	\$ 206.963.127	\$ -	\$ 206.963.127
BANCOLOMBIA	890.803.938	5ta	Quirografario	Ninguno	Tarjeta de crédito	6070023001330440	\$ 29.687.425	\$ -	\$ 29.687.425
BBVA	860.003.019	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	860031513	\$ 29.363.707	\$ -	\$ 29.363.707
BBVA	860.003.019	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	860031512	\$ 20.991.610	\$ -	\$ 20.991.610
BBVA	860.003.017	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	860031533	\$ 76.886.740	\$ -	\$ 76.886.740
BBVA	860.003.017	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	860031670	\$ 109.606.236	\$ -	\$ 109.606.236
BBVA	860.003.018	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	860031833	\$ 70.256.274	\$ -	\$ 70.256.274
BBVA	860.003.019	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito ordinario	860031804	\$ 60.873.174	\$ -	\$ 60.873.174
BBVA	860.003.020	5ta	Quirografario	Ninguno	Tarjeta de crédito	#50414*****9946	\$ 9.983.814	\$ -	\$ 9.983.814
FINESA	805.012.610	5ta	Quirografario	Ninguno	Crédito Financiero	20079482	\$ 9.752.217	\$ -	\$ 9.752.217
ALEJANDRA MARIA TRILLO MONTAÑA	23.173.549	5ta	Quirografario	Ninguno	Cuenta de cobro		\$ 2.412.500	\$ -	\$ 2.412.500
CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES	75.035.120	5ta	Quirografario	Ninguno	Proceso ejecutivo		\$ 120.000.000	\$ -	\$ 120.000.000
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A.SP	890.321.589	5ta	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	30-2820475-563-2071	\$ 10.959.114	\$ -	\$ 10.959.114
EDIFICIO TORRE PLAZA 52	310.000.675	5ta	Quirografario	Ninguno	Factura de venta	2718-2798-2877-2460	\$ 4.070.751	\$ -	\$ 4.070.751
EDITORIA URBANA LTDA	900.229.643	5ta	Quirografario	Ninguno	Factura de venta	406179	\$ 3.451.000	\$ -	\$ 3.451.000
EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DEL CALDO 344	890.803.279	5ta	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	198958417000	\$ 27.943.029	\$ -	\$ 27.943.029
ELDIRA AMPARO JARAMILLO	24.526.361	5ta	Quirografario	Ninguno	promesa de compraventa		\$ 81.000.000	\$ -	\$ 81.000.000
HECTOR ALONSO VASQUEZ MOREÑA	75.018.199	5ta	Quirografario	Ninguno	resolución promesa de compraventa		\$ 17.000.000	\$ -	\$ 17.000.000
JESUS ANTONIO GALLERO ORCICO	15.885.382	5ta	Quirografario	Ninguno	Incumplimiento promesa de compraventa		\$ 30.400.000	\$ -	\$ 30.400.000
JORGE MANRIQUE JIVERIDE	79.326.328	5ta	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	201334-209407-206110-206581-206582-206552-46124567-4971	\$ 72.452.879	\$ -	\$ 72.452.879
IRAM ESTEBAN ORLANDO GOMEZ	75.104.852	5ta	Quirografario	Ninguno	acuerdo de separación		\$ 2.000.000	\$ -	\$ 2.000.000
IMES GROUP S.A.S	900.044.380	5ta	Quirografario	Ninguno	acta final de obra		\$ 10.056.000	\$ -	\$ 10.056.000
PROYECCION SERVISA SAS	900.418.177	5ta	Quirografario	Ninguno	acta final de obra		\$ 280.001.479	\$ -	\$ 280.001.479
SEGURIDAD MAPOLES LTDA	890.523.408	5ta	Quirografario	Ninguno	Facturas de venta	RD7M(1818-1888-1982)	\$ 11.856.422	\$ -	\$ 11.856.422
SEGUROS GENERALES SUBSIDIARIA S.A	890.903.407	5ta	Quirografario	Ninguno			\$ 8.807.144	\$ -	\$ 8.807.144
RUANI GABRIEL ISAZA CHALDO	1.125.078.573	5ta	Quirografario	Ninguno	acuerdo de separación		\$ 20.000.000	\$ -	\$ 20.000.000
LUZ MARIA OLIVERIA MADRINEZ	1.053.797.418	5ta	Quirografario	Ninguno	acuerdo de separación		\$ 10.500.000	\$ -	\$ 10.500.000
LUZ MARIA ARISTIZABAL OSPINA	24.822.132	5ta	Quirografario	Ninguno	promesa de compraventa		\$ 70.000.000	\$ -	\$ 70.000.000
PABLO RAFAEL HERNANDEZ GOMEZ	10.381.214	5ta	Quirografario	Ninguno	acuerdo de separación		\$ 4.750.000	\$ -	\$ 4.750.000

100

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

Es necesario establecer por qué razón se generaron pérdidas en las ventas de los proyectos que no se reflejan en las transferencias de los inventarios (construcciones en curso). Proyectos que, en el año 2019 presentaban utilidad operacional por valor de \$84MM.

1.6. A diciembre 31 del año 2019 se presenta un capital suscrito y pagado de 2.030MM, en el cual aún aparece como socio al Señor Guillermo Pineda Zuluaga con el 50% de las acciones, adicionalmente durante dicha vigencia se realiza capitalización de \$800.000.000 valor que reclasifican de la cuenta de préstamos de socios. La información contable no refleja la realidad económica que manifestaron las partes en acuerdo privado firmado en el mes de enero de 2019 y que se presenta a continuación.

Desde su constitución y hasta el 15 de enero de 2019, la sociedad contó con dos accionistas:

- Francisco Javier Espinosa Cabrera: C. E. No 339738
- Guillermo Pineda Zuluaga: C. C. No 1.336.304

Para el día 15 de enero de 2019 el señor Guillermo Pineda Zuluaga, cedió su paquete accionario al señor Francisco Javier Espinosa Cabrera; quien a partir de esta fecha y hasta el día de hoy es el titular del 100% de las acciones

Aparte de la nota 16 Patrimonio de los accionistas a diciembre 31 de 2019:

NOTA 16. Patrimonio de los accionistas:

Capital Autorizado:

Para el año 2019, el capital autorizado de la Compañía está representado por 2.500 acciones con un valor nominal de \$1 000.000 de pesos colombianos cada una, para un valor total de \$2.500.000.000.

De las 2.500 acciones, se encuentran suscritas y pagadas 2.030 acciones, para un capital suscrito y pagado de \$2 030 000 000

Capital Suscrito y Pagado:

Durante el año 2019 se capitalizaron \$800.000.000, este valor se reclasifica de cuentas por pagar de los accionistas a la cuenta del patrimonio.

DETALLE	2019	2018	Diferencia
Guillermo Pineda Zuluaga	1 015 000 000	615 000 000	400 000 000
Francisco Javier Espinosa Cabrera	1 015 000 000	615 000 000	400 000 000
Total Capital Suscrito y Pagado	2 030 000 000	1 230 000 000	800 000 000

Se tienen 470 acciones por suscribir para un capital por suscribir de \$470.000 000.

SOLEYDA MARINQUE RUIRANZO	1.053.817.218	Era	Quilografar	Ninguno	Incumplimiento o falta escritura	\$ 145.200.000	\$ -	\$ 145.200.000
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	C.R. 959736	Era	Quilografar	Acciones	acuerdo de sustitucion de titular	\$ 373.262.406	\$ -	\$ 373.262.406
TOTAL CREDITOS QUINTA CLASE						\$ 2.150.921.587	\$ -	\$ 2.150.921.587
TOTAL CREDITOS DE LA REORGANIZACION						\$ 20.142.418.345	\$ 2.908.302	\$ 20.152.574.665

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

Se desconoce así el tratamiento contable establecido en las normas de contabilidad, en cuanto a que los hechos económicos generados en la entidad no se incluyen en el proceso contable o cuando, siendo incluidos, no cumplen con los criterios de reconocimiento, medición, revelación y presentación dispuestos en las normas vigentes, generando información errada e imprecisa.

1.7. Estado de resultados reexpresado año gravable 2019:

Audiada la información financiera del año gravable 2019, dichos estados financieros debieron ser reexpresados los cuales arrojarían un resultado de pérdidas del ejercicio de \$2.249mm, situación que generaría estar inmersos en causal de disolución.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES					
GESTORA URBANA S.A.S.					
CORTE A OCTUBRE 31 DE					
(\$ Mils.)					
CUENTA	2019	%	2019	%	DIFERENCIAS
4 OPERACIONALES	10.715.552	100%	10.715.552	100%	0
41 Ingresos Ventas	10.715.552	100%	10.715.552	100%	0
(-) Gastos de Ventas	(9.708.989)	-91%	(9.708.989)	-91%	0
6 Costos de Ventas y Operación	9.708.989	90%	9.708.989	90%	0
(-) Resultado Bruto	1.006.563	9%	1.006.563	9%	0
(-) Gastos Operacionales	(943.890)	-9%	(943.890)	-9%	0
51 De Administración y Operación	794.609	7%	794.609	7%	0
52 De Ventas	149.281	1%	149.281	1%	0
(=) Resultado Operacional	64.673	1%	64.673	1%	0
42 Ingresos Financieros	5.904	0%	5.904	0%	0
43 Otros ingresos	46.991	0%	46.991	0%	0
53 Pólizas Depreciaciones Amortiz.	0	0%	0	0%	0
52 Gastos Financieros	(66.116)	-0%	(66.116)	-0%	0
53 Otros Gastos	(274.122)	-0%	(274.122)	-0%	0
52 Intereses Sin Empresarial - G. Administrativo	0	0%	0	0%	0
53 Gastos de periodos anteriores	0	0%	0	0%	0
(=) Resultado Neto	(2.249.403)	-2%	(2.249.403)	-2%	1.507.403
Impuesto de Renta	17.546	0%	17.546	0%	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	(2.249.403)	-2%	(2.249.403)	-2%	1.507.403

1.8. Conclusiones de la Auditoría Financiera de los Estados Financieros:

El capítulo denominado "Calidad de la información" auditado por parte de los delegados de la firma Gestión & Proyectos Consultores S.A.S. Se analiza teniendo en cuenta para ello las afirmaciones que seguidamente se enlistan:

- **Ocurrencia.** Todas las transacciones y eventos que han sido registrados son reales y están relacionadas con la entidad.
- **Integridad.** Todas las transacciones y eventos que debieron haber sido registradas, han sido registradas.
- **Exactitud.** El importe y otra información relativos a las transacciones y eventos registrados han sido registrados adecuadamente a excepción de los Ingresos por dividendos.
- **Clasificación.** Todas las transacciones y eventos han sido registrados en las cuentas contables.
- **Clasificación y comprensibilidad.** La información financiera se encuentra registrada, presentada y descrita.

Clasificación	Moneda o razón social del acreedor	C.C. o NIT	VENCIBLE- Art 24 Ley 2184 de 2002	Dirección del Acreedor	Municipio	Capital por pagar	Capital Vencido	Derechos a voto	% Derechos o voto
CLASE A: LABORALES									
Clase A	CAROLINA ARAISO ARISTIZABAL	9053801870	Ninguno	Cra 21 N° 65 - Of. 4to. 801	Manizales	\$ 1.143.804	\$ -	1.143.804	0,0056665
Clase A	DANIELA MELIA RODRIGUEZ	9053848190	Ninguno	Cra 16A N° 21-64	Manizales	\$ 742.642	\$ -	742.642	0,0036003
Clase A	FRANCISCO JAMIER ESPINOSA CABRERA	339738	Ninguno	CH 62 N° 18- 61 Of. 1200	Manizales	\$ 12.908.947	\$ -	12.908.947	0,06394787
Clase A	KARIMONT YULEY SALMAH VARGAS	9051833577	Ninguno	CH 31 C N° 13- 35	Manizales	\$ 672.118	\$ -	672.118	0,00313052
Clase A	LUZ MARINA CASTRO CRUZ	90798984	Ninguno	Cra 31 N° 48G1- 17	Manizales	\$ 781.679	\$ -	781.679	0,0037485
Clase A	MARIA EUGENIA RIOS ROMAN	24615109	Ninguno	Cra 78 N° 47- 71 Edif. Arcobaleno	Manizales	\$ 1.253.627	\$ -	1.253.627	0,0161227
Clase A	LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA	75063193	Ninguno	CH 62 N° 22- 61 Of. 204	Manizales	\$ 250.000.000	\$ 250.000.000	250.000.000	1,21867477
TOTAL ACREEDORES CLASE A						\$ 299.478.811	\$ 250.000.000	299.478.811	

CLASE B: ENTIDADES PUBLICAS									
Clase B	CHMY	800.197.268-4	Ninguno	CH 62 N° 23C- 10	Manizales	\$ 8.098.000	\$ 8.098.000	8.098.000	0,04080324
Clase B	CHMY	800.197.268-4	Ninguno	CH 62 N° 23C- 18	Manizales	\$ 14.720.000	\$ 14.720.000	14.720.000	0,072942
Clase B	CHMY	800.197.268-4	Ninguno	CH 62 N° 23C- 19	Manizales	\$ 117.225.812	\$ 117.225.812	117.225.812	0,58088897
Clase B	DIRECCION DISTRITAL DEL TESORERO	800.197.268	Ninguno	MGE Los Martires Segota DC.	Bogota	\$ 83.551	\$ -	83.551	0,00041403
Clase B	MUNICIPIO CHINGITA	899.999.061	Ninguno	Cra 8 CH 11 Esquina	Chingita	\$ 2.804.987	\$ -	2.804.987	0,0138994
Clase B	MUNICIPIO MANIZALES	890.801.183	Ninguno	CH 19 N° 21- 44	Manizales	\$ 119.135	\$ 119.135	119.135	0,00059045
Clase B	MUNICIPIO MANIZALES	890.801.153	Ninguno	CH 18 N° 21- 44	Manizales	\$ 67.799.000	\$ 67.799.000	67.799.000	0,31596433
Clase B	MUNICIPIO MANIZALES	890.801.059	Ninguno	CH 19 N° 21- 44	Manizales	\$ 29.174.000	\$ 29.174.000	29.174.000	0,1445835
Clase B	EPS Y MEDICINA PREPAGADA SURAMERICANA	800.000.702	Ninguno	Cra 23 N° 844- 41 Local 4308	Manizales	\$ 280.400	\$ -	280.400	0,00134047
Clase B	SALUD TOTAL S A	800.130.907	Ninguno	Cra 22 N° 25- 19	Manizales	\$ 70.400	\$ -	70.400	0,0034885
Clase B	EPS SANITAS	800.251.440	Ninguno	CH 64 N° 24- 60	Manizales	\$ 85.200	\$ -	85.200	0,00017441
Clase B	BUENA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD SA	800.156.264	Ninguno	Cra 29 C N° 62- 27	Manizales	\$ 120.000	\$ -	120.000	0,00059464
Clase B	SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA - ML SURA	890.801.790	Ninguno	Cra 78 N° 64 B- 33	Manizales	\$ 588.100	\$ -	588.100	0,00192315
Clase B	CASA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CALCAS	890.808.490	Ninguno	Cra 25 CH 50 Esquina	Manizales	\$ 533.700	\$ -	533.700	0,00254464
Clase B	REGION DE RESIDENCIAS OBLIGATORIAS	800.228.729	Ninguno	Cra 27 A N° 39- 88 Centro comercial	Manizales	\$ 321.800	\$ -	321.800	0,00159362
Clase B	ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES COMPENSACIONES	900.334.004	Ninguno	CH 22 N° 29-31 Local 1 Centro comercial Parque Calles	Manizales	\$ 1.751.500	\$ -	1.751.500	0,00867921
TOTAL ACREEDORES CLASE B						\$ 243.530.415	\$ 237.120.967	243.530.415	

CLASE C: ENTIDADES FINANCIERAS									
CLASE C	BANCO ENVIVIENDA HIPOTECARIO	805.012.610	Ninguno	Cra 23 N° 26- 20	Manizales	\$ 7.885.015.249	\$ -	7.885.015.249	0,3726093
CLASE C	GIRO EMPRESARIAL	900.050.874	Ninguno	CH 25 N° 22- 29 Edificio Los Profesionales Oficina 203	Manizales	\$ 334.885.818	\$ -	334.885.818	1,65945991
CLASE C	BANCOLOMBIA	890.908.038	Ninguno	Cra 28 N° 38- 98	Manizales	\$ 440.802.389	\$ -	440.802.389	2,1843077
CLASE C	BBVA	850.008.020	Ninguno	Cra 22 N° 21- 5	Manizales	\$ 373.961.537	\$ -	373.961.537	1,85909138
CLASE C	BUNESA	805.012.610	Ninguno	CH 2 Oeste 25 A 12 San Fernando Cal	Call	\$ 9.752.717	\$ -	9.752.717	0,04837763
TOTAL ACREEDORES CLASE C						\$ 9.044.417.891	\$ -	9.044.417.891	

CLASE D: ACREEDORES INTERNOS									
Clase D	NO HAY ACREEDORES INTERNOS								
TOTAL ACREEDORES CLASE D						0	0	0	

10

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

- Exactitud y valoración. La información financiera y otro tipo de información que concierne al proceso de negocio de la entidad, se encuentran registrados por los montos correctos.

Se evidencian debilidades en la calidad de la información, las cuales pueden generar situaciones tales como:

- No aplicación de la normativa Contable.
- Afectación del proceso contable trayendo como consecuencia la generación de información financiera que se aleja de las características fundamentales de relevancia y representación fiel establecidas en la norma contable.
- Se materializa un riesgo de índole contable cuando los hechos económicos generados en la entidad no se incluyen en el proceso contable u cuando, siendo incluidos, no cumplen con los criterios de reconocimiento, medición, revelación y presentación dispuestos en las normas vigentes.
- Inexactitud en la información utilizada para generar los reportes contables.
- Desacuerdo en la toma de decisiones.
- Información errada e imprecisa.
- Sanciones de tipo fiscal y Legal.
- Reversión de los Estados Financieros
- Impactos de tipo legal al presentar como socio a diciembre 31 de 2019 al Señor Guillermo Pineda
- Certificación de Estados financieros sin el cumplimiento de las normas vigentes.
- Opinión del revisor fiscal que no atiende el cumplimiento de las normas.

1.9. Hipótesis de negocio en marcha de la sociedad GESTOR URBANA S.A.S

Teniendo en cuenta, lo establecido en la hipótesis de negocio en marcha en la cual el Representante Legal hace referencia a aspectos financieros, operacionales y legales, el proceso de auditoría nos permite realizar las siguientes observaciones:

Aspectos Financieros:

Se assevera que el margen de rentabilidad de los proyectos es de un 15%, hipótesis que no concuerda con los márgenes operacionales, los cuales han sido muy variables y acumulados solo ascienden a un 2%. (Ver cuadro)

CONTABILIZACIÓN DE RESULTADOS PROYECTOS													
GESTOR URBANA S.A.S													
CORTA PLAZA (Miles de \$)													
(\$ Millones)													
ITEM	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	ACUMULADO	%	
4 OPERACIONES	1,334,704		366,774		1,000,594		16,755,551		5,977,629		20,460,648		
4.1 GASTOS	1,274,773		355,773		987,902		16,133,335		5,775,998		19,557,783		
(=) Gastos de Venta	(3,000,000)		(755,300)		(7,700,000)		(8,700,000)		(7,300,000)		(27,755,300)		
6 Gastos de venta Gestor	1,271,773		355,473		980,902		16,755,335		5,875,998		19,557,783		
(=) Resultado Oper	76,931	5%	(88,526)	-24%	1,012,692	10%	1,622,216	9%	2,001,631	11%	6,702,348	7%	

Este resultado sin tener en cuenta que el proyecto La Calba a julio de 2020, presenta sobrecostos en la ejecución de la obra de un 9.77% valor que equivale a la utilidad esperada en dicho proyecto. No se clara la razón por la cual tanto la gerencia no hace mención a dicha situación en el Informe de gestión y en la hipótesis del negocio, tampoco se pronuncia el respecto la Revisoría Fiscal sobre estos hechos posteriores que agravarían la situación financiera.

CLASE E- DEMAS ACREEDORES									
Clase E	ADRIANA LIRGE ZULUAGA	1,053,787,069	Ninguno	GLB CM 164-17 Chinchipe	Chinchipe	\$	85,581.022	\$	85,581.022
Clase E	ADRIANA PATRICIA RAMIREZ CASTAÑO	29,401,418	Ninguno	CALLE 29 N° 34-38 APTD 304- BARRIO SANTA FE CENTRO Bogotá	Bogotá	\$	14,280.755	\$	14,280.755
Clase E	ALBA JULIAN GIRALDO MARTIN	20,800,844	Ninguno	CRA 8 N° 30-35 EDIFICIO EL CASTILLO Villamaría	Manizales	\$	15,631.719	\$	15,631.719
Clase E	ALBERTO BRAULIO ALZATE DUQUE	118,076,836	Ninguno	Joaquina Paredes N° 2 Ciudad Saltillo México	México	\$	118,503.405	\$	118,503.405
Clase E	ALDERSON ALZATE MEZA	9,847,442	Ninguno	Manizales 19 Casa 9 Villa del Campo Dosquebradas	Dosquebradas	\$	116,061.980	\$	116,061.980
Clase E	ALFREDO MUNOZ MARIN	10,278,867	Ninguno	Cra 24 N° 10-35		\$	46,222.796	\$	46,222.796
Clase E	ANDREA GALLO CEBALLOS	1,080,651,841	Ninguno	CRA 7 N° 10-20 Villamaría	Villamaría	\$	11,681.419	\$	11,681.419
Clase E	ANDRES FELIPE HENAO	75,307,712	Ninguno	GUAYACANES A TORRE 4 APTD 402 Chinchipe	Chinchipe	\$	35,609.665	\$	35,609.665
Clase E	ANGELA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ	30,236,513	Ninguno	T.A. 88 No 18 59 Chinchipe	Chinchipe	\$	35,551.072	\$	35,551.072
Clase E	ANYELA YANUARY BENDON VERA	1,052,808,438	Ninguno	5701 KENNEDY BLVD EAST PTD 21A New York	New York	\$	210.000	\$	210.000
Clase E	BERTALDO OSPINA LOPEZ	19,208,922	Ninguno	RAMAZANA 27 CASA 12 GUADUPE Dosquebradas	Dosquebradas	\$	116,935.273	\$	116,935.273
Clase E	BRAHMAN STEVEN NAVARREZ GAVIRIA	1,010,025,030	Ninguno	CR 9 No 08 52 Chinchipe	Chinchipe	\$	19,200.000	\$	19,200.000
Clase E	CAMILO SALAZAR MOTOS	80,719,843	Ninguno	CL 21 A 84 57 Chinchipe	Chinchipe	\$	3,104.843	\$	3,104.843
Clase E	CARLO VILLADA DIAZ	42,384,908	Ninguno	CL 92 N° 29-40 Portal del Bosque- Manizales	Manizales	\$	4,332.520	\$	4,332.520
Clase E	CARLOS ANDRES OCAMPO MUNOZ	75,345,854	Ninguno	GL 28 N° 50-82 Cali	Cali	\$	26,003.993	\$	26,003.993
Clase E	CARLOS ANDRES BUSTAMPO ARMINIO	75,304,789	Ninguno	CH 1050 N° 28-15		\$	47,097.195	\$	47,097.195
Clase E	CARLOS ARTURO GUTIERREZ GARCIA	75,065,188	Ninguno	KR 21 No 28 84 Manizales	Manizales	\$	118,503.405	\$	118,503.405
Clase E	CARLOS EDUARDO SALAZAR YARGAS	10,236,731	Ninguno	VEREDA LA PLATA FINCA SANTANA Palestina	Palestina	\$	91,000.000	\$	91,000.000
Clase E	CARLOS MARIO ALVAREZ RAMIREZ	4,417,841	Ninguno	CR 7 N° 9-36 Neiva	Neiva	\$	73,785.141	\$	73,785.141
Clase E	CARLOS VINGILAO GIRALDO MARTINEZ	15,908,128	Ninguno	Cra 4 N° 21B-31 Chinchipe	Chinchipe	\$	38,003.405	\$	38,003.405
Clase E	CARMEN TERESA MARRANO ZULUAGA	30,537,357	Ninguno	COMUNTO BELLA MONTANA APTD 401 TORRE 24 Manizales	Manizales	\$	31,218.582	\$	31,218.582
Clase E	CAROLINA RESTREPO OLIVERA	43,756,688	Ninguno	VEREDA LA PLATA FINCA SANTANA Palestina	Palestina	\$	91,000.000	\$	91,000.000
Clase E	CAROLINA ARANGO ARISTIZABAL	1,058,801,890	Ninguno	CRA 21 N° 45-01 APTD 301 Manizales	Manizales	\$	27,295.851	\$	27,295.851
Clase E	CLAUDIA MARCELA LONDOÑO ROMERA	42,132,622	Ninguno	Cra 7A N° 28-42 Chinchipe	Chinchipe	\$	35,551.026	\$	35,551.026
Clase E	CRISTIAN LOPEZ OSORIO	1,084,982,891	Ninguno	Carrer Jutta Censelles 8 Barcelona	Barcelona	\$	287,006.810	\$	287,006.810
Clase E	DANIEL EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ	31,683,000	Ninguno	CL 68 No 8 57 Manizales	Manizales	\$	35,551.500	\$	35,551.500
Clase E	DANIELA AMENEZ	1,053,388,144	Ninguno	VALLÉS DE LA ALHAMBRA CASA 20 Manizales	Manizales	\$	50,904	\$	50,904
Clase E	DANIELY GARCIA DE PEDRONO	24,623,811	Ninguno	Cra 35A N° 85-07 Villa Verde Pereira	Pereira	\$	35,551.022	\$	35,551.022
Clase E	DARRESSO GERALDO TABORDA	79,793,112	Ninguno	CR 23 N° 78 39 APTD 05 Manizales	Manizales	\$	13,284.814	\$	13,284.814

88

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

DETALLE	INGRESOS ESTIMADOS FINALIZACIÓN VENTAS PROYECTOS	INGRESOS CONSTRUCCIONES A JULIO 2020	UTILIDAD O PÉRDIDA
LA CEIBA - CHACHINA	11.255.013.247	11.270.334.071	15.377.404
LA OROA - GUAYMARÁ			3.756.311.256
URBANA SANTA ROSA		18.232.814	182.232.814
ALTA VISTA - MANIZALES	577.900.000	9.777.800.000	297.900.000
ACUMULADO	11.832.913.247	12.785.573.084	540.559.874

- Actividad económica para el corto y mediano plazo:

Los prospectos de continuidad del ente económico se soportan en la comercialización del proyecto la Roja, mismo que no será viable debido a que el lote en el cual se realizaría fue dado en pago para cancelar multa a favor de la empresa Proyectos Construcciones & servicios en la vigencia 2020. Aun teniendo conocimiento que la entidad había recaudado dinero de los promitentes compradores por un monto cercano a los \$871MM,

- Causal de disolución por pérdidas Acumuladas.

Se hace mención al papeo estatutario para enterar las causales de liquidación y mantener la sociedad como unidad productiva amparada en que la situación de la compañía a diciembre 31 de 2019 era positiva. Como ya lo hemos mencionado dichos estados financieros presentan omisiones y errores de fondo e incumplimientos normativos que obligaban a su reexpresión y en tal caso ya se estaría inmerso en la causal de disolución.

1.10. Memoria explicativa:

En dichas memorias se relaciona los antecedentes que dieron origen a la actual situación económica de la Sociedad GESTORA URBANA S.A.S, siendo el más relevante el apalancamiento financiero del proceso constructivo de los proyectos a desarrollar y que dependían de la aprobación del crédito constructor en el cual el anterior socio no quiso servir de aval para su aprobación, situación que es perfectamente desvirtuable con base en los siguientes hechos.

Al retiro del socio capitalista la compañía tenía en ejecución los siguientes proyectos:

AllaVista II- Proyecto que el socio capitalista financio con recursos propios hasta por un monto aproximado de \$6.000MM.

San Ambrosio- Proyecto que estaba en la etapa constructiva, que se encontraba totalmente vendido y que según las proyecciones se financiaría con las ventas de AllaVista I, créditos de BBVA, Bancolombia y recaudos de clientes. Créditos en los cuales el Señor Guillermo Pineda aparece como avalista.

Proyecto la Ceiba: En proceso de construcción al retiro del señor Guillermo Pineda se encontraba financiado el valor exigido por la fiducia como recursos propios aportados por el constructor que consistía en el aporte del lote y aportes que ya estaban contabilizados por valor aproximado de \$1.000MM. Adicionalmente

Clase E	DEJA IGUETH ARIAS ARIAS	1,053,825,043	Ninguno	CALLE 100 B N° 33B-33 Manizales	Manizales	\$	21.866.892	\$	-	21.866.892	0,908366
Clase E	DIANA CAROLINA GAZMAN HERNANDEZ	50,239,364	Ninguno	CALLE 12 N 708 APTO 102 Villamaría	Villamaría	\$	31.206.179	\$	-	31.206.179	0,05552997
Clase E	DUVERNEY PABON A. VAREZ	75,094,013	Ninguno	CRA 9C N° 42B-33 Manizales	Manizales	\$	43.113.800	\$	43.113.800	43.113.800	0,2364176
Clase E	EDILBERTO PATINO MARIN	25,879,608	Ninguno	Finca Buenos Aires Manizales	Manizales	\$	36.028.641	\$	-	36.028.641	0,17833088
Clase E	EFRAIN GUISALES RAMIREZ	1,053,787,588	Ninguno	CRA 8 N° 7- 57 GENESIS H APTO 109 Villamaría	Villamaría	\$	15.651.296	\$	-	15.651.296	0,07755685
Clase E	FADIAN ALDAS LOPEZ ZUÑIGA	4,414,753	Ninguno	Cra B 6A N° 15-27 Chinchipe	Chinchipe	\$	35.390.421	\$	-	35.390.421	0,17587211
Clase E	FANY CORTES VARGAS	14,869,948	Ninguno	Cll 8 N° 31-24 Palestina	Palestina	\$	118.998.262	\$	-	118.998.262	0,59466208
Clase E	FERNY ALVARO GALVIS VALENCIA	1,002,792,449	Ninguno	CRA 5 BARRIO ROBERTO AL CASA 10 Pocsivania	Pocsivania	\$	17.655.490	\$	-	17.655.490	0,06748823
Clase E	FIDEL AUGUSTO SANCHEZ GARCIA	10,229,563	Ninguno	Cll 3E N° 28-08 Apto 402		\$	1.000.000	\$	-	1.000.000	0,00495511
Clase E	GILBERTO DIAZ PAJOY	15,895,013	Ninguno	Cll 16 N° 8-70 Chinchipe	Chinchipe	\$	41.632.383	\$	-	41.632.383	0,20690081
Clase E	GLORIA ELENA GILMADO JARAMILLO	30,270,817	Ninguno	CRA 20 N° 15- 39 EDIFICIO HIPONA APTO-502 Manizales	Manizales	\$	13.291.077	\$	-	13.291.077	0,06586126
Clase E	GLADYS MARIA GIRALDO GIRALDO	30,272,439	Ninguno	Cra 5 M° 5- 21 Villamaría	Chinchipe	\$	118.503.405	\$	-	118.503.405	0,58721981
Clase E	GLADYS OMARA RODRIGUEZ GARCIA	24,520,286	Ninguno	Cra 17 N° 8c- 32 Chinchipe	Chinchipe	\$	118.503.422	\$	-	118.503.422	0,58721981
Clase E	GLORIA AMPARO JARAMILLO PELAEZ	24,326,363	Ninguno	Cra 23 N° 52- 31 Apto 906- Manizales	Manizales	\$	146.044.416	\$	-	146.044.416	0,73881369
Clase E	GLORIA ELENA ALZATE JIMENEZ	24,482,257	Ninguno	CL 9 No 9 30 APTO 401 Chinchipe	Chinchipe	\$	41.031.407	\$	-	41.031.407	0,20918415
Clase E	GLORIA HELENA MARIN CADAYID	30,336,144	Ninguno	CL 61 No 19 64 APTO 702C Manizales	Manizales	\$	85.150.000	\$	-	85.150.000	0,13413677
Clase E	GLORIA INES GONZALEZ CASTILLO	24,325,057	Ninguno	CL 47 No 89 49 Manizales	Manizales	\$	75.552.000	\$	-	75.552.000	0,37498276
Clase E	GLORIA NANCY GUZMAN OSORIO	24,623,219	Ninguno	BR 20B No 65A 101 Manizales	Manizales	\$	83.541.040	\$	-	83.541.040	0,17816609
Clase E	HECTOR JAVIER URIBE DIAZ	23,344,878	Ninguno	Cra 17 N° 8C- 48 Chinchipe	Chinchipe	\$	115.826.300	\$	-	115.826.300	0,57395397
Clase E	HERNAN DARIO GIRALDO VALDEBRAMA	75,147,487	Ninguno	Cll 12 N° 5-65		\$	586.863	\$	-	586.863	0,0029086
Clase E	HELENA VANETH RINCON RAMIREZ	30,396,829	Ninguno	CONJUNTO CORRADO QUINTAS DE LA FLORIDA CASA 10 D Villamaría	Villamaría	\$	10.082.305	\$	-	10.082.305	0,04995885
Clase E	IVAN DARIO RAMIREZ OVIEDO	38,469,966	Ninguno	CL CARDENAL CISNEROS 8 1 España	España	\$	38.469.920	\$	-	38.469.920	0,19062798
Clase E	IVAN DAVID RINCON SUAREZ	30,107,074	Ninguno	CL 45 N° 35C 48 Bloque H Apto 403 Manizales	Manizales	\$	32.196.544	\$	-	32.196.544	0,06043752
Clase E	JEPERSON LEANORO BUITRAGO MUNOZ	1,060,648,914	Ninguno	CALLE 7 N° 5- 46 Villamaría	Villamaría	\$	4.298.854	\$	-	4.298.854	0,02130117
Clase E	JESSICA MARIN SANTANA	1,060,648,739	Ninguno	CRA 5 M° 6- 85 APTO 204 TORRES DE VILLAMARIA	Villamaría	\$	14.382.693	\$	-	14.382.693	0,07127055
Clase E	JESSIE PAOLA MORALES QUINTERO	1,053,814,134	Ninguno	CRAUE 141 N° 46- 34 APTO 204 Bodegas	Bogotá	\$	31.197.531	\$	-	31.197.531	0,09548712
Clase E	JONATAN OLIVERO JONONHO	75,106,145	Ninguno	Cll 20 N° 21- 35		\$	101.422	\$	-	101.422	0,00090921
Clase E	JOHAN CAMILO ESCOBAR TRUJILLO	1,059,894,803	Ninguno	Cll 9A N° 18-49		\$	11.110.728	\$	-	11.110.728	0,05506898
Clase E	JOHN HAROLD VALENCIA BARCO	16,078,523	Ninguno	CALLE 2A N° 18- 43 Villamaría	Villamaría	\$	17.749.529	\$	-	17.749.529	0,08793423
Clase E	JORGE ANDRES GOMEZ ALZATE	16,119,585	Ninguno	CL 11 No 6 48 Chinchipe	Chinchipe	\$	35.603.405	\$	-	35.603.405	0,17642557
Clase E	JORGE ANDRES TRUJILLO GOMEZ	75,076,785	Ninguno	CRA 11 N° 13- 05 APTO 402A Manizales	Manizales	\$	8.812.520	\$	-	8.812.520	0,04119102
Clase E	JOSE ALBERTO SARMIENTO AGUIRRE	15,303,498	Ninguno	CL 18 No 52 09 Chinchipe	Chinchipe	\$	35.552.022	\$	-	35.552.022	0,1761708

GESTIÓN & PROYECTOS CONSULTORES

se encontraba aprobado el crédito construído para finalizar la obra, crédito del cual el mismo firmó como avalista.

Aun así, la administración de Gestora Urbana esperaba que el antiguo socio continuara avalando los futuros proyectos.

En conclusión, se obvia en dichas memorias, otras situaciones que agravaron la situación económica del ente económico como son:

- Sobrecostos en las obras
- Margenes operacionales muy bajos, que no soportaban los costos y gastos de la empresa
- Malos manejos que conllevaron a pagos de sanciones.
- En general podemos concluir que el gerenciamiento de la misma no obtuvo en todos estos años los resultados esperados.

1.11. Posibles riesgos para el Señor Guillermo Pinoja a causa del vínculo con la sociedad Gestora Urbana;

- Ejecución de garantías por parte de las entidades en las cuales firmó como avalista.
- Posibles sanciones por cruces de información debido a las transacciones que reporte GESTORA URBANA S.A.S.

Clase E	JOSE FERNANDO NICO VASQUEZ	3,053,378,007	Ninguno	Cra 11 N° 5- 15 Condominio el Triángulo Casa 1 Chinchipe	Chinchipe	\$	85.940.571	\$	-	85.940.571	0,17802628
Clase E	JOSE GERARDO BONILLA FRANCO	10,285,660	Ninguno	Cd 77 N° 21-116 Apto 302		\$	10.600.000	\$	-	10.600.000	0,05212637
Clase E	JOSE GUSTAVO SUAREZ MARIN	35,551,022	Ninguno	KR 30 No 07 CASA 17 Manizales	Manizales	\$	35.551.022	\$	-	35.551.022	0,12816595
Clase E	JOSE HUMBERTO LOPEZ LOPEZ	4,574,559	Ninguno	KR 6A No 25A-06 Chinchipe	Chinchipe	\$	118.503.000	\$	-	118.503.000	0,58721781
Clase E	JOSE LUIS ESCOBAR OSPINA	114,453,013	Ninguno	CL 4 No 1 348 CASA 33 Villamaría	Villamaría	\$	114.453.013	\$	-	114.453.013	0,54714402
Clase E	JOSE LEONEL ZAPATA PARRA	114,503,498	Ninguno	Cd 15 N° 6A-18 Apto 305 Chinchipe	Chinchipe	\$	118.503.498	\$	-	118.503.498	0,58722028
Clase E	JOSE RODRIGO MIERA ANGEL	10,236,612	Ninguno	Cd 24 N° 39- 26		\$	2.719.339	\$	-	2.719.339	0,01347514
Clase E	JOSE SOUTO TRIUNFO TRIUNFO	4,553,112	Ninguno	Cra 8 N° 39-55 Chinchipe	Chinchipe	\$	118.570.000	\$	-	118.570.000	0,58754982
Clase E	JUAN ALEJANDRO SANCHEZ PEREZ	35,551,022	Ninguno	KR 26 No 34 D9 Manizales	Manizales	\$	35.551.022	\$	-	35.551.022	0,12816595
Clase E	JUAN CARLOS GARCIA GIMENO	13,503,405	Ninguno	MANZANA 1 CASA 7 Chinchipe	Chinchipe	\$	65.503.405	\$	-	65.503.405	0,32468887
Clase E	JUAN CARLOS SAAVEDRA HERNANDEZ	35,551,022	Ninguno	50 AV TORRENTIA Londres	Londres	\$	40.000.000	\$	-	40.000.000	0,19821392
Clase E	JUAN DAVID GIRALDO GRANDES	38,750,000	Ninguno	Cd 72 N° 27- 104 Apto 401 Manizales	Manizales	\$	38.750.000	\$	-	38.750.000	0,19201784
Clase E	JUAN DAVID AGACIA ARJAS	37,552,400	Ninguno	Diagonal 22K N° 96C- 90 T8 Apto 428 Bogotá	Bogotá	\$	37.552.400	\$	-	37.552.400	0,18888398
Clase E	JUAN DAV D NARANJO LOPEZ	54,666,956	Ninguno	KR 44 No 62 SUR 33 Sabana	Sabana	\$	54.666.956	\$	-	54.666.956	0,32054024
Clase E	JUAN DAV D YEPES MAZO	8,799,922	Ninguno	CALLE 6B-C N° 38B- 07 Manizales	Manizales	\$	8.799.922	\$	-	8.799.922	0,01882678
Clase E	JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	56,380,688	Ninguno	CALLE 55 N° 24-63		\$	56.380.688	\$	-	56.380.688	0,27939318
Clase E	JUAN GABRIEL ISAZA GIRALDO	91,392,175	Ninguno	CALLE 1A CRA 37 ESQUINA Manizales	Manizales	\$	91.392.175	\$	-	91.392.175	0,43846663
Clase E	JULIAN ABEL ZARAJ TRIUNFO	20,947,345	Ninguno	KR 218 No 54 22 Manizales	Manizales	\$	20.947.345	\$	-	20.947.345	0,10580036
Clase E	JULIAN PAREJA GARCIA	47,870,800	Ninguno	Ci 54 N° 34- 31 Apto 201 Bloque 1		\$	47.870.800	\$	-	47.870.800	0,48294843
Clase E	JULIAN ALBERTO PALAÇO BETANCURTH	38,003,405	Ninguno	Condominio las Palmas Casa 3- Palestina	Palestina	\$	38.003.405	\$	-	38.003.405	0,16831824
Clase E	JULIAN DAVID GUTIERREZ HURTADO	6,131,410	Ninguno	CALLE 11 N° 5 71 Villamaría	Villamaría	\$	6.131.410	\$	-	6.131.410	0,03542767
Clase E	KELLY MILNOR GIRALDO	4,593,105	Ninguno	CALLE 5 N° 4-36 Pensilvania	Pensilvania	\$	4.593.105	\$	-	4.593.105	0,01750833
Clase E	KEVIN TRIUNFO ECHEVERRI	50,577,180	Ninguno	KR 8 No 19 33 Chinchipe	Chinchipe	\$	50.577.180	\$	-	50.577.180	0,25062506
Clase E	LAURA MARCELA YATHE GIRALDO	39,521,967	Ninguno	CRA 8 A N° 6- 45 BARRIO ALTA Mera Villamaría	Villamaría	\$	39.521.967	\$	-	39.521.967	0,19544817
Clase E	LAURA MARILYN CARDENAS CASTANO	73,785,186	Ninguno	CALLE 22 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$	73.785.186	\$	-	73.785.186	0,36562767
Clase E	LEONINA ARANGO ALZATE	73,785,186	Ninguno	Cra 8 N° 9-28 Chinchipe	Chinchipe	\$	73.785.186	\$	-	73.785.186	0,36562767
Clase E	LÓRENA ORRÉGIC	36,120,000	Ninguno	KR 38 No 15 19 Manizales	Manizales	\$	36.120.000	\$	-	36.120.000	0,17809541
Clase E	LUIS ARTURO GAVIRIA MENA	118,503,500	Ninguno	CL 7 No 9 A 58 Chinchipe	Chinchipe	\$	118.503.500	\$	-	118.503.500	0,58722029
Clase E	LUIS ENRIQUE GOMEZ CRUZ	38,003,405	Ninguno	Ci 9A N° 5- 18 Manizales	Manizales	\$	38.003.405	\$	-	38.003.405	0,18831821
Clase E	LUIS FERNANDO BOMORQUEZ RAMIREZ	40,503,413	Ninguno	KR 57 No 9 27 VERDOR ETAPA 2 Chinchipe	Chinchipe	\$	40.503.413	\$	-	40.503.413	0,20070861
Clase E	LUIS ENRIQUE SALVIZ VALENCIA	9,792,978	Ninguno	CRA 3 BARRIO ROBLES CASA 10 Pensilvania	Pensilvania	\$	9.792.978	\$	-	9.792.978	0,04852711
Clase E	LUIS FERNANDO MORALES GIRALDO	118,503,500	Ninguno	1839 RED BARRIO CR Cordoba	Cordoba	\$	118.503.500	\$	-	118.503.500	0,58722029
Clase E	LUISA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	106,159,289	Ninguno	CALLE 48G N° 8- 27		\$	106.159.289	\$	-	106.159.289	0,51595195
Clase E	LUIZ DARY MARTINEZ DE OSORIO	38,003,401	Ninguno	Av 33 No 7C- 84 Manizales	Manizales	\$	38.003.401	\$	-	38.003.401	0,18831822
Clase E	LUIZ ELIANA GOMEZ GUTIERREZ	2,768,229	Ninguno	CRA 8B N° 53 35 Manizales	Manizales	\$	2.768.229	\$	-	2.768.229	0,029626

Clase E	LUZ MARIA QUINTERO CASTRILLON	24,848,298	Ninguno	CALLE 69 N° 34- 85 Manzanas	Manizales	\$	10,231,160	\$	-	10,231,160	0,06068845
Clase E	MANUEL FELIPE PALACIO BETANCURTH	1,064,805,342	Ninguno	Condominio las Palmas Casa 3- Palestina	Palestina	\$	118,503,405	\$	-	118,503,405	0,53721983
Clase E	MARIA AMPARO FRANCO OSORIO	24,827,567	Ninguno	CRA 3 N° 9- 08 Villamaría	Villamaría	\$	15,595,613	\$	-	15,595,613	0,07726093
Clase E	MARIA BESENCE ARIAS ARCINIEGAS	24,372,969	Ninguno	CL 43 N° 314- 29 Casa 61 Villamaría	Villamaría	\$	35,551,022	\$	-	35,551,022	0,17616596
Clase E	MARIA BERTHA PAEZ DE MELO	20,850,634	Ninguno	Cra 78 A N° 568- 31 Int 4 Apto 403		\$	115,796,000	\$	-	115,796,000	0,57880262
Clase E	MARIA CRISTINA OSORIO ALZATE	10,835,586	Ninguno	5700 KENNEDY BLV EAST New York	New York	\$	78,000,000	\$	-	78,000,000	0,36851333
Clase E	MARIA DOLLY GIRALDO BOTERO	24,816,825	Ninguno	CALLE 12 N° 7- 46 Métra	Métra	\$	31,805,293	\$	-	31,805,293	0,15810027
Clase E	MARIA FANCILY DURAN SANTIVARIA	16,218,697	Ninguno	KR 7C No 18-23 CAMPOHERMOSO	Campohermoso	\$	470,453	\$	-	470,453	0,00233125
Clase E	MARIA HELENA ROS USQUIAMO	24,628,204	Ninguno	CL 12 No 7 83 Chinchipe	Chinchipe	\$	35,551,022	\$	-	35,551,022	0,17616595
Clase E	MARIA INELEN GONZALEZ GUARIN	30,333,455	Ninguno	VALLES DE LA ABAMANDRA CASA 20	Manizales	\$	50,341	\$	-	50,341	0,00024949
Clase E	MARIA VICTORIA LOPEZ	24,627,450	Ninguno	KR 9 A No 13 08 Chinchipe	Chinchipe	\$	234,248,417	\$	-	234,248,417	1,15077098
Clase E	MARIA ZULAY LASEÑA ALDANA	52,051,435	Ninguno	CL 258 N° 71-80 Bogotá	Bogotá	\$	64,791,000	\$	-	64,791,000	0,32105878
Clase E	MARIELA MARTINEZ OROZCO	30,283,819	Ninguno	CALLE 48 N° 28- 06 DIAGONAL A EMERGENCIA Manizales	Manizales	\$	61,834,976	\$	-	61,834,976	0,30643088
Clase E	MARTHA CECILIA HERNANDEZ RIVERA	24,422,993	Ninguno	Cra 7 N° 17- 23 Chinchipe	Chinchipe	\$	118,503,405	\$	-	118,503,405	0,53772091
Clase E	MARTHA DAMARIS GUTIERREZ GIRALDO	52,550,290	Ninguno	KR 9 No 6 40 Casa 1 Chinchipe	Chinchipe	\$	98,503,405	\$	-	98,503,405	0,48811584
Clase E	MARTHA INES FRANCO PELAEZ	24,623,934	Ninguno	Cra 78 N° 15- 22 Chinchipe	Chinchipe	\$	55,750,000	\$	-	55,750,000	0,27625799
Clase E	MARTHA ISABEL GARDENAS BLURITICA	30,285,795	Ninguno	CL 72 No 27 104 Manizales	Manizales	\$	35,684,456	\$	-	35,684,456	0,17682715
Clase E	MARTHA LUOIA LLANOS BUITRAGO	60,403,704	Ninguno	Conjunto San Sebastian Casa 3 Chinchipe	Chinchipe	\$	140,083,222	\$	-	140,083,222	0,69415437
Clase E	MARTHA MONICA ORREGO BOTERO	10,933,452	Ninguno	KR 8 No 43 005 Manizales	Manizales	\$	118,503,405	\$	-	118,503,405	0,53771982
Clase E	MIRIAM EUSEBIO OSORIO	25,000,511	Ninguno	Cra 17 N° 82- 01 Pereira	Pereira	\$	36,109,593	\$	-	36,109,593	0,17893384
Clase E	MIRYAM VILLA SALGADO	24,522,259	Ninguno	AV PARALELA No 4056 Manizales	Manizales	\$	66,000,000	\$	-	66,000,000	0,33696034
Clase E	MONICA HOYOS OCAMPO	30,299,208	Ninguno	KR 42 No 7 A SUR 62 APTO 306 Medellín	Medellín	\$	43,000,000	\$	-	43,000,000	0,21807786
Clase E	MONICA MARIA GALLEGO CEBALLOS	1,053,745,083	Ninguno	CALLE 48 N° 11- 21 PISO 2 BARRIO PERALONSO Manizales	Manizales	\$	9,172,445	\$	-	9,172,445	0,04545223
Clase E	MATAXIA FLOREZ BOTERO	1,053,846,895	Ninguno	KR 9 No 6 05 Chinchipe	Chinchipe	\$	59,700,000	\$	-	59,700,000	0,27801016
Clase E	MATAXIA ANDREA GIRALDO SARMENTO	1,054,060,096	Ninguno	KR 4 No 238 31 Chinchipe	Chinchipe	\$	38,009,393	\$	-	38,009,393	0,18316118
Clase E	MATAXY BEDOYA RAYO	1,060,550,472	Ninguno	CALLE 138 N° 88 30 MANZANA 12 CASA 8 CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LAS LOMAS Villamaría	Villamaría	\$	9,080,752	\$	-	9,080,752	0,04499784
Clase E	NELSON HELI OCAMPO QUINTERO	15,808,080	Ninguno	Cra 4a N° 21- 26 Chinchipe	Chinchipe	\$	118,503,405	\$	-	118,503,405	0,53771983
Clase E	NILEIDY VALENCIA RAMOS	29,686,957	Ninguno	CL 5 N° 9- 21 Apto 302 Chinchipe	Chinchipe	\$	85,030,000	\$	-	85,030,000	0,42874754
Clase E	OLGA PATRICIA ANITA LONDOÑO	10,809,307	Ninguno	KR 23 No 62 16 APTO 6A Manizales	Manizales	\$	86,853,851	\$	-	86,853,851	0,43262126
Clase E	PABLO ENRIQUE JIMENEZ GOMEZ	10,283,214	Ninguno	CALLE 13 N° 17 37		\$	100,267	\$	-	100,267	0,00046695
Clase E	PAMELA SUSANA CASTRO URRUTIA	30,234,380	Ninguno	CL 6A No 11A 15 Chinchipe	Chinchipe	\$	85,588,000	\$	-	85,588,000	0,41834915

Clase E	PAULA ANDREA ORALDO MARM	30.392.613	Ninguno	CALLE 67 N° 31A- 72		\$	8.430.253	\$	8.430.253	0,04177443
Clase E	PAULA ANDREA LARIAMILLO NARANJO	30.390.047	Ninguno	C/a 17 N° 9- 30 Chinchipe	Chinchipe	\$	45.150.000	\$	45.150.000	0,22973176
Clase E	PAULA TATIANA PARRA TOBON	1.053.815.319	Ninguno	CI 818 N° 23e-07A Apto 504 Torre 1	Manizales	\$	192.000.000	\$	192.000.000	0,95141744
Clase E	PEDRO MARTINEZ MARTINEZ	17.339.819	Ninguno	CBA 41A N° 47- 05 Manizales	Manizales	\$	39.359.171	\$	39.359.171	0,05548094
Clase E	PE MANUEL CUERO SOTO	34.058.601	Ninguno	KM 9 VÍA LA ROMELIA EL POLLO	Dasquebradas	\$	71.380.480	\$	71.380.480	0,36362208
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	800.710.768	Ninguno	Gra 22 N° 57A- 179		\$	23.209.719	\$	23.209.719	0,11002807
Clase E	SAMUEL ALEJANDRO SILVA REMON	75.231.697	Ninguno	UR 8 No 13A-06 Chinchipe	Chinchipe	\$	35.551.046	\$	35.551.046	0,17516607
Clase E	SANDRA L DIANA CALLE BERMUDEZ	30.406.958	Ninguno	CRA 4 N° 6- 71 PISO 5 APTC 501	Manizales	\$	17.170.852	\$	17.170.852	0,04908572
Clase E	SANDRA L DIANA RODRIGUEZ	30.401.393	Ninguno	CL 71 No 4 71 CASA 4 Villamaría	Villamaría	\$	35.503.405	\$	35.503.405	0,19098408
Clase E	SARA NOME MARIA CASTRO	30.236.541	Ninguno	KR 178 No 73A-05 APTQ 300	Manizales	\$	35.551.022	\$	35.551.022	0,17616595
Clase F	SILVIA FRANCISCO PFI AF7	14.827.323	Ninguno	KR 78 No 19-22 Chinchipe	Chinchipe	\$	109.780.000	\$	109.780.000	0,52407248
Clase E	VERONICA YAMILE LONDONO VASQUEZ	30.236.960	Ninguno	CALLE 300 N° 32- 54 Manizales	Manizales	\$	22.579.116	\$	22.579.116	0,11188627
Clase E	TAMARY ORCUE GIRAUDO	30.776.000	Ninguno	CALLE 6N° 3- 09 BARRIO SANTA ANNA Manana	Manana	\$	30.974.676	\$	30.974.676	0,15448879
Clase E	YESID ALEJANDRO LOPEZ HERNANDEZ	16.070.978	Ninguno	Gra 8 BBS 1N° 17- 11 Chinchipe	Chinchipe	\$	35.550.067	\$	35.550.067	0,17616122
Clase E	YOBANY DE JESUS CORTES RESTREPO	75.147.067	Ninguno	CH 40 N° 40-24 Apto 301 Cali	Cali	\$	33.003.405	\$	33.003.405	0,13881804
Clase E	YULIANA ALEJANDRA CUERO TANGARIFE	24.839.693	Ninguno	CALLE 23 N° 23- 33 Manizales	Manizales	\$	810.832	\$	810.832	0,00154027
Clase E	ACUARREGO SAS	901.046.968	Ninguno	CH 89 N° 20- 88 Mte 3 Casa 34 Pereira	Pereira	\$	10.300.640	\$	10.300.640	0,05104275
Clase E	ALFAGRES S.A	800.032.590	Ninguno	Av Caracas N° 35- 55 Bogotá	Bogotá	\$	64.479.009	\$	64.479.009	0,31848003
Clase E	ALFREDO MUÑOZ MARIN	10.276.987	Ninguno	Gra 24 N° 10- 35		\$	113.152.811	\$	113.152.811	0,56168709
Clase E	AMOR PLOMEROS Y REDES SAS	800.888.406	Ninguno	CII 12 N° 18- 41	Manizales	\$	4.868.214	\$	4.868.214	0,02412946
Clase E	ANIMETALS S.A	880.806.989	Ninguno	Gra 19 N° 24- 58 Manizales	Manizales	\$	61.447.833	\$	61.447.833	0,3064478
Clase E	AV APLICACIONES S.A.S	901.034.290	Ninguno	Cra 19 N° 4- 05 Ciudad Jardín- Villamaria	Villamaria	\$	16.414.654	\$	16.414.654	0,08133852
Clase E	CARLOS ANDRES RESTREPO AGUDELO	75.104.765	Ninguno	CH 305D N° 28- 15		\$	40.215.943	\$	40.215.943	0,20938280
Clase E	CHALLENGER SAS (MÁS INT. DE MORA 92.568.80)	880.017.005	Ninguno	Av 30 de Agosto N° 63- 36 Pereira	Pereira	\$	46.195.738	\$	46.195.738	0,21891123
Clase E	OLS CONSTRUCCIONES SAS	900.534.053	Ninguno	CH 20 N° 21- 35	Manizales	\$	120.942.453	\$	120.942.453	0,55980603
Clase E	CONSTRUJE SAS	900.417.780	Ninguno	Gra 28 A N° 38- 05	Manizales	\$	1.366.194	\$	1.366.194	0,00142333
Clase E	DANIEL ECHEVERRY FRANCO	1.061.934.164	Ninguno	Gra 78 N° 19- 22		\$	1.064.000	\$	1.064.000	0,00627244
Clase E	DISEÑELECTROS ANTIOQUIA SAS	800.517.704	Ninguno	Cra 49 A N° 27A Sur 88 Local 106 Centro Ejecutivo La Cañona Envigado	Envigado	\$	25.626.709	\$	25.626.709	0,11698901
Clase E	ELECTRIMOS LINER SAS	901.089.580	Ninguno	Cra 20 N° 20- 46 Manizales	Manizales	\$	45.202.321	\$	45.202.321	0,21390101
Clase E	EVOLUCION INGENIERIA ELECTRICA S.A.S	901.054.143	Ninguno	Gra B N° 23-66 Piso 3 Pereira	Pereira	\$	3.944.000	\$	3.944.000	0,0195437
Clase E	GABINETES Y TABLEROS ELECTRICOS SAS	900.869.064	Ninguno	Av Las Américas N° 28- 56 Pereira	Pereira	\$	5.295.270	\$	5.295.270	0,00259955
Clase E	GRUAS CEREZO COLOMBIA SAS	900.784.957	Ninguno	Km 3 Batismo Vía San Roque Junto a la CDS la rosa- Santa Rosa de Cabal	Santa Rosa de Cabal	\$	27.858.200	\$	27.858.200	0,12804571
Clase F	INDUSTRIAL H&N SAS	800.732.986	Ninguno	Gra 31 N° 38- 38 Manizales	Manizales	\$	15.165.422	\$	15.165.422	0,0751495
Clase E	INGENIERIA Y EQUIPOS INGEQUIPOS	900.472.684	Ninguno	Vía Panamericana km 7	Villamaría	\$	448.511.981	\$	448.511.981	2,22951104



Clase E	INTERNACIONAL DE ELECTRICOS SAS	859,002,625	Ninguno	Cra 28 N° 45A-05	Manizales	\$	13,007,638	\$	13,007,638	13,007,638	0,06445674
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18-22	Manizales	\$	228,747,779	\$	228,747,779	228,747,779	1,13851367
Clase E	JOHN LAURO CASTAÑO RAMON	75,065,859	Ninguno	Cra 20 N° 22-43 Manizales	Manizales	\$	26,643,859	\$	26,643,859	26,643,859	0,13201829
Clase E	JOSE RODRIGO MERA ANGEL	10,336,612	Ninguno	Cra 24 N° 19-20		\$	8,852,545	\$		8,852,545	0,04886701
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VI SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 48 Apto 705 Puente del sol	Manizales	\$	10,209,590	\$		10,209,590	0,05096164
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,095,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9-49 Mz. C-10 Armenia	Armenia	\$	24,312,581	\$	24,312,581	24,312,581	0,12047611
Clase E	QUASAR INGENIEROS CONSULTORES	810,005,252	Ninguno	Cra 23 N° 72-330 Manizales	Manizales	\$	164,238,830	\$		164,238,830	0,81806239
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1-07	Manizales	\$	6,045,610	\$		6,045,610	0,03065781
Clase E	RG DISTRIBUCIONES S.A.	800,315,720	Ninguno	Cl 8 N° 9-46 Urb El Acero La Pape- Dosquebradas	Dosquebradas	\$	11,689,507	\$		11,689,507	0,057925
Clase E	RIOBO Y CIA LTDA	900,260,220	Ninguno	Cra 32 N° 105-48 Bodega & Parque Industrial El Rodio Turbaco 30 Buz	Turbaco	\$	60,610,580	\$	60,610,580	60,610,580	0,30034356
Clase E	ROBERTO LONDONO GOMEZ SAS	900,710,768	Ninguno	Cra 72 N° 87A-1 P9	Manizales	\$	75,952,493	\$	75,952,493	75,952,493	0,37640201
Clase E	SOOTMA SAS	890,914,513	Ninguno	Tan 30 Autopista Medellin Bogota	Medellin	\$	19,140,602	\$	19,140,602	19,140,602	0,09483761
Clase E	SOOTMAC S.O.LIDADA S.A.	800,242,136	Ninguno	Cra 68D N° 80-70	Bogota	\$	109,524,238	\$	109,524,238	109,524,238	0,51299557
Clase E	SOLVET SAS	900,441,034	Ninguno	Km 2 Vía Chinchipe Palestina Sector El Lago	Palestina	\$	5,745,675	\$	5,745,675	5,745,675	0,02886389
Clase E	SUMINISTROS ELECTRICOS Y ELECTRONICOS SUM	895,412,809	Ninguno	Av. 30 de Agosto Cl 94 N° 14-73 Centro Empresarial y Comercial Villa Bodega 86 Pereira	Pereira	\$	35,235,333	\$	35,235,333	35,235,333	0,17460162
Clase E	TEJARES TERRACOTA DE COLOMBIA SA	900,145,022	Ninguno	Rm 25 Vía Manizales- Medellin	Manizales	\$	5,368,678	\$	5,368,678	5,368,678	0,02660943
Clase E	TG & TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA	830,102,230	Ninguno	Cra 9 N° 99-13 Pto 9 Bogota	Bogota	\$	3,109,234	\$	3,109,234	3,109,234	0,01587741
Clase E	TRANSPORTES JPG SAS	901,163,612	Ninguno	Cl 54 N° 34-31 Apto 201 Bloque 1	Manizales	\$	31,133,805	\$	31,133,805	31,133,805	0,15427732
Clase E	UANO PLOMBEROS Y REDES SAS	900,835,496	Ninguno	Cl 12 N° 13a-41	Manizales	\$	11,564,185	\$		11,564,185	0,057304
Clase E	VA APLICACIONES SAS	901,054,730	Ninguno	Cra 19 N° 4-05 Ciudad Jardin- Villamaría	Villamaría	\$	5,960,637	\$	5,960,637	5,960,637	0,02853674
Clase E	CONSTRUJE SAS	900,417,780	Ninguno	Cra 25 A N° 38-05	Manizales	\$	71,792,898	\$	71,792,898	71,792,898	0,35679526
Clase E	CONSTRUCTORA CHAVERRA R SAS	900,718,440	Ninguno	Cra 29 N° 59-85 INT 174 Macollum	Medellin	\$	34,587,386	\$	34,587,386	34,587,386	0,17139084
Clase E	CONSTRUEM S.A.S.	801,187,411	Ninguno	Calle 32 N° 8-07	Manizales	\$	24,708,029	\$	24,708,029	24,708,029	0,12243549
Clase E	VICERÍA NACIONAL SAS	810,005,252	Ninguno	Cra 19 N° 27-38 Manizales	Manizales	\$	5,826,461	\$	5,826,461	5,826,461	0,02780008
Clase E	SANTA CONSTRUCCIONES SAS	900,859,175	Ninguno	Cl 72 A N° 20-56 Apto 401	Manizales	\$	9,607,838	\$	9,607,838	9,607,838	0,04760971
Clase E	INVERSIONES MARCO GOMEZ SAS	900,911,241	Ninguno	Cra 20 N° 18-22	Manizales	\$	49,275,634	\$	49,275,634	49,275,634	0,24417931
Clase E	MANUFACTURAS METALICAS VI SAS	901,158,826	Ninguno	Cra 3 C N° 48 Apto 705 Puente del sol	Manizales	\$	20,409,789	\$	20,409,789	20,409,789	0,10113061
Clase E	PROYECTADOS NAVARRA SAS	901,095,881	Ninguno	Av. Centenario N° 9-49 Mz. C-10 Armenia	Armenia	\$	15,730,851	\$	15,730,851	15,730,851	0,07795307
Clase E	REDES BEDOYA S.A.S.	900,713,564	Ninguno	Cra 8C 57F 1-07	Manizales	\$	12,368,008	\$	12,368,008	12,368,008	0,06178718
Clase E	REDEYRENG VG SAS	900,449,409	Ninguno	Cl 15 N° 23-15	Manizales	\$	9,037,871	\$	9,037,871	9,037,871	0,04478535

Clase E	ALEJANDRA MARIA TRUJILLO MOYOTA	25.178.548	Ninguno	Cra 8 N° 4-233 Apto 308 Torre 2- Ciudad Verde Santa Rosa de Cabal	Santa Rosa de Cabal	\$ 2.412.500	\$ 2.412.500	2412500	0,01195466
Clase E	CARLOS AUGUSTO BLANCO GRAJALES	75.096.120	Ninguno	Cra 22 N° 25-33 Of 706 Ed Fide	Manizales	\$ 120.000.000	\$ -	120000000	0,5946358
Clase E	COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP	890.172.566	Ninguno	Cra 288 N° 64-80	Manizales	\$ 30.359.114	\$ -	10899114	0,05133251
Clase E	EDIFICIO TORRE PLAZA 62	810.000.675	Ninguno	Cra 62 N° 23-63 Manizales	Manizales	\$ 4.070.751	\$ 4.070.751	4070751	0,02017179
Clase E	EDITORIA URBANA LTDA	800.239.663	Ninguno	Av. Circunvalar N° 11-80 Of 608- Edificio Capitol- Pereira	Pereira	\$ 3.451.000	\$ 3.451.000	3451000	0,01710074
Clase E	EMPRESA DE OBRAS SANITARIAS DE CALDAS SA	890.803.239	Ninguno	Cra 23 N° 75-42 Manizales	Manizales	\$ 27.943.029	\$ -	27943029	0,24446607
Clase E	GLORIA ANPAIRO JARAMILLO	81.376.351	Ninguno	Cra 23 N° 52-33 Apto 508- Manizales	Manizales	\$ 81.000.000	\$ 81.000.000	81000000	0,40187828
Clase E	HECTOR ALONSO VASQUEZ NORRINA	75.078.199	Ninguno	Cra 145 A N° 25-77 Edr Alameda de Corrales Apto 502. Manizales	Manizales	\$ 17.000.000	\$ 17.000.000	17000000	0,08424009
Clase E	JESUS ANTONIO CALLEJO ORCIDO	15.985.182	Ninguno	Cra 8 N° 800-33 Cartagena	Cartagena	\$ 30.400.000	\$ 30.400.000	30400000	0,15064109
Clase E	JORGE MARIQUE ANDRADE	72.328.158	Ninguno	Cra 22 N° 23-33 Manizales	Manizales	\$ 72.453.879	\$ 72.453.879	72453879	0,36001673
Clase E	JUAN ESTEBAN GIRALDO GOMEZ	75.304.892	Ninguno	CALLE 55 N° 24-63		\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	2000000	0,00991106
Clase E	INDES GROUP S.A.S	901.044.320	Ninguno	Av Alberto Membrillo N° 71-40 Apto 1105 Ed. Membrillo	Manizales	\$ 10.094.000	\$ -	10094000	0,05003861
Clase E	PROTECCION SERVIDSA SAS	900.673.177	Ninguno	Cra 23 N° 52-33 Local 24 Manizales	Manizales	\$ 280.001.479	\$ -	280001479	1,33749109
Clase E	SEGURIDAD NAPOLES LTDA	890.573.409	Ninguno	Cra 23 N° 67-24 Manizales	Manizales	\$ 11.896.422	\$ 11.896.422	11896422	0,05896333
Clase E	SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A	890.903.907	Ninguno	Cra 23 N° 75A-77 Manizales	Manizales	\$ 3.807.144	\$ -	3807144	0,00364208
Clase E	JUAN GABRIEL ISAZA GIRALDO	1.123.078.579	Ninguno	CALLE 14 CRA 17 ESQUINA		\$ 20.000.000	\$ 20.000.000	20000000	0,09910598
Clase E	LUISA MARIA GAVIRIA MARTINEZ	1.053.297.318	Ninguno	CALLE 486 N° 8-77		\$ 10.500.000	\$ 10.500.000	10500000	0,05200064
Clase E	LUZ MARCELA ARISTIZABAL OSPINA	24.822.132	Ninguno	CRA 21 N° 65-04 APTO 901		\$ 70.000.000	\$ 70.000.000	70000000	0,34682094
Clase E	PABLO ENRIQUE JIMENEZ GOMEZ	81.281.214	Ninguno	CALLE 18 N° 17-37		\$ 4.750.000	\$ 4.750.000	4750000	0,02353767
Clase E	SOLEYDA MARIQUE MARAMBA	1.058.817.210	Ninguno	Cra 23 N° 75A-33		\$ 165.300.000	\$ 165.300.000	165300000	0,81861547
Clase E	FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARNERA	C.E 339730	Ninguno	Cra 62 N° 23-63 Of 1201		\$ 373.264.406	\$ -	373264406	1,84962688
Clase E	SOUNET SAS	900.541.094	Ninguno	Km 2 Via Chiriquia- Palestina Sector El Lago	Palestina	\$ 3.725.300	\$ 3.725.300	3.725.300	0,01845868
TOTAL ACREDITACIONES CLASE E						\$ 10.622.999.505	\$ 2.543.159.414	10.622.999.505	
TOTAL DEBEITOS A VOTO						\$ 20.188.416.983		20.188.416.983	100

24 SEP 2020

Folio=66

LEX FOP⁺
Consultores G&C

Doctor
CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO
Intendente Regional de Manizales
E.S.D



SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
INTENDENCIA MANIZALES



Al contestar cda:
2020-05-004368

Fecha: 2009/2020 10:14:52
Remite: 00000000 - GESTORA URBANA S.A.S.

Folios: 100

Referencia: Subsanación a solicitud de inicio proceso de reorganización empresarial de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., en los términos de la ley 1116 del 2006.

MARCO FIDEL ARENAS VALENCIA, mayor de edad y vecino de Pereira, identificado con cédula de ciudadanía No 9.871.074 Pereira, y portador de la T.P 287.345 Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con Nit **900.800.886**, sociedad de derecho comercial, con matrícula inmobiliaria No 169317, representada legalmente por el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, y vecino de Manizales, identificado con cédula de extranjería No 339738; de la manera más respetuosa me permito presentar dentro de la oportunidad procesal oportuna, prevista artículo 14 inciso 2 de la ley 1116 de 2006, mediante el cual se me otorga diez (10) días subsanación de los requerimientos realizados en los siguientes términos:

Se adjunta los siguientes documentos:

- Copia de los Estados Financieros 2017**, con su respectivo dictamen de Revisoría Fiscal. **folios (4 al 45)**
- Copia del dictamen de Revisoría fiscal del año 2019** y el informe del y el informe del revisor fiscal de los Estados Financieros con corte al 31 de julio de 2020. **folios (46 al 49)**
- Copia de la certificación de los Estados Financieros a corte 31 de julio de 2020.** **folios (50 al 52)**

En cuanto a los presupuestos del artículo 10 de la ley 1116 del OTROS PRESUPUESTOS DE ADMISIÓN.

1. **Se adjunta certificación** suscrita por Representante Legal, Contador y Revisor Fiscal, de llevar contabilidad regular de los negocios conforme las prescripciones legales, indicando el marco NIIF que aplica la sociedad. **folio (53)**
2. **Se adjunta certificación** donde consta que la sociedad **NO** cuenta con descuentos realizados a trabajadores o en favor de autoridades fiscales, firmada por Representante Legal, Contador y Revisor Fiscal. **folio (54)**
3. **Se adjunta certificación** en la que consta que la sociedad, tiene obligaciones derivadas de retenciones de carácter fiscal y fecha de pago. **folio (55)**
4. **Se adjunta certificación** de los procesos judiciales en contra indicando la clase de proceso, juzgado, número de radicado, las pretensiones, el estado actual y ciudad suscrita por el Representante Legal, Contador y Revisor Fiscal. **folio (56 a 57)**

ARTÍCULOS 50 AL 52 LEY 1676. ARTÍCULO 2.2.2.4.2.31. DECRETO 1835 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

- **Se adjunta certificado** donde se explica que la sociedad no tiene bienes dados en garantía, sin embargo, tiene dos hipotecas que se realizaron con posterioridad a la norma; en la certificación se informa que una hipoteca es con la entidad financiera "BANCO DAVIVIENDA" la segunda hipoteca es con la sociedad GIRO EMPRESARIAL; Así mismo se informa del contrato fiduciario celebrado con el banco Davivienda y **se adjunta copia del mismo. folio (58 a 149)**

ARTÍCULO 3RO DECRETO 497 DE 1987 LEY 66 DE 1968

- **Se adjunta certificación** suscrita por Representante legal, Contador y Revisor Fiscal, donde se informa que la sociedad no se encuentra en las causales señaladas en los numerales 2,3,4,5 y 7 del artículo 12 de la ley 66 de 1968; **con sus respectivas licencias urbanísticas, folio (150 a 158)**

HIPÓTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA.

- **Se adjunta** Hipótesis de negocio en marcha. **folio (159 a 162)**

En virtud de lo anterior, se anexan las solicitudes realizadas por el despacho.

Solicito respetuosamente se continúe con el trámite de Reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 del 2006.

5. NOTIFICACIONES

PODERDANTE:

Dirección: Calle 62 No 23- 61- Barrio la estrella.

Piso 12 Oficina 12-01 Edificio Torre Plaza.

Teléfono: 321-811 8026

Correo electrónico: gerencia@gestoraurbana.com

EL SUSCRITO ABOGADO:

Dirección: Calle 19 N° 8-34 piso 13 oficina 13-04- Edificio Corporación

Financiera- Teléfono: 310 831 09 03

Correo: marcoarenas.abogado@gmail.com

Del señor Juez,



MARCO FIDEL ARENAS VALENCIA

C.C No 9.871.074

T.P 287.345 del C.S de la Judicatura.



GESTORA URBANA S.A.S.

NIT. 906.800.886-6

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE 2016

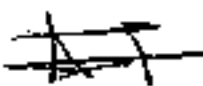
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

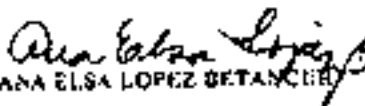
	NOTAS	2017	2016	Variaciones	%
ACTIVOS					
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	NOTA 5	394,591,917	395,478,557	-886,640	0%
Deudores Comerciales	NOTA 6	0	141,888,452	-141,888,452	-100%
Cuentas por cobrar	NOTA 6	323,733,388	366,201,182	-42,467,794	-12%
Activos Fiscales-Rentacero	NOTA 6	180,304,848	174,878,486	5,426,362	3%
Inventarios	NOTA 7	11,791,053,991	4,563,753,105	7,227,300,886	158%
Total activos corrientes		12,690,683,139	5,642,601,766	7,048,081,373	125%
Activos no corrientes					
Propiedades, planta y equipo	NOTA 8	65,337,291	64,850,852	486,439	1%
Activos por impuestos diferidos	NOTA 9	71,370,331	23,112,870	48,257,461	209%
Total activos no corrientes		140,707,622	87,963,722	52,743,900	100%
Total activos		12,831,390,761	5,730,565,488	7,100,825,273	124%
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Proveedores	NOTA 10	326,916,314	188,315,704	138,600,610	74%
Cuentas por pagar	NOTA 11	1,004,859,538	238,749,436	766,110,102	321%
Pasivos fiscales Retenciones en la fuente	NOTA 12	68,049,716	35,072,205	32,977,511	94%
Pasivos fiscales-Renta		0	40,816,000	-40,816,000	-100%
Retenciones y aportes de comuna	NOTA 13	11,789,617	8,552,055	3,237,562	73%
Beneficios a empleados	NOTA 14	39,349,270	25,501,065	13,848,205	54%
Ancipios y óvencos recibidos	NOTA 15	4,801,261,070	1,176,056,878	3,625,204,192	308%
Total pasivos corrientes		6,149,025,574	1,734,463,963	4,414,561,611	255%
Pasivos no corrientes					
Obligaciones financieras	NOTA 16				
Obligaciones financieras al costo		1,147,340,700	577,499,000	569,841,700	100%
Obligaciones financieras por mediano		5,647,328,052	3,107,612,092	2,539,715,960	82%
Impuestos diferidos	NOTA 17	96,551,729	43,520,206	53,031,523	122%
Total pasivos no corrientes		6,891,219,481	3,728,631,298	3,162,588,183	85%
Total pasivos		13,040,245,055	5,463,095,261	7,577,149,794	140%
Patrimonio de los accionistas					
Capital suscrito y pagado	NOTA 18	680,000,000	680,000,000	0,000,000	0%
Resultado del ejercicio	NOTA 19	-554,838,278	-269,495,385	-285,342,893	-106%
Resultados ejercicios anteriores	NOTA 19	-331,479,742	-61,354,257	-270,125,485	-33%
Total patrimonio de los accionistas		-206,318,020	-250,849,642	44,531,622	-18%
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		12,833,927,035	5,212,245,619	7,621,681,416	146%



GESTORA URBANA S.A.
NIT. 900.800.886-6
ESTADO DE RESULTADOS
PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DICIEMBRE 31 DE 2016
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTAS	2017	2016	Variaciones	
				\$	%
INGRESOS ORDINARIOS					
Ingresos por actividades ordinarias	NOTA 21	306,769,675	3,334,704,666	-3,027,934,971	-90.86%
Costo de ventas	NOTA 26	260,027,310	2,715,450,945	-2,455,423,635	-90.42%
Ganancia bruta		46,742,365	619,253,721	-572,511,356	-92.45%
GASTOS ORDINARIOS					
Operacionales de ventas	NOTA 24	74,438,057	91,950,024	-17,511,967	-22.50%
Operacionales de administración	NOTA 23	682,463,455	425,122,809	257,340,646	60.54%
Utilidad Operacional		-710,659,150	102,181,798	-812,840,938	-22.95%
Ingresos financieros	NOTA 22	5,425,672	907,500	4,518,172	-684.12%
Otros ingresos	NOTA 22	12,498,157	77,235,629	-64,737,472	-83.81%
Ingreso por mercedon a costo amortiza	NOTA 22	1,103,104,985	524,538,600	578,566,376	-57.23%
Gastos financieros	NOTA 25	864,061,835	212,074,742	651,987,093	-160.36%
Otros gastos	NOTA 25	26,481,631	15,188,017	11,293,614	-105.40%
Costo de Producción o de Operación	NOTA 27	95,216,664	392,734,370	-297,517,706	-5.60%
Ganancia antes de impuesto		-573,310,296	84,666,007	-657,976,303	-2.16%
Gasto por impuesto a la renta	NOTA 28	12,471,918	334,081,792	-321,609,874	0.44%
Resultado del ejercicio	NOTA 29	-585,782,214	269,495,385	-855,277,600	-2.71%

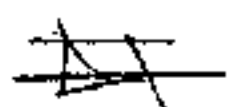

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
 Representante legal


ANA ELSA LOPEZ BETANCUR
 Contadora
 TP. 9603-T


JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 Revisor Fiscal
 TP. 47.145-T
 Ver Opinión Adjunta

GESTORA URBANA S.A.S.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación:	20	\$54,838,378	260,695,385
Ganancia del período			
Depreciación de propiedades, planta y equipo	8	3,776,077	11,327,671
Impuestos diferidos		18,471,918	324,107,792
Costo amortizado		980,233,241	524,538,609
Cambios en activos y pasivos de operación			
Variación en deudores comerciales y otros		40,858,716	263,649,604
Variación activos fijos		5,826,362	1,311,008,376
Variación en inventario		7,227,310,826	2,361,535,167
Variación gastos pagados por anticipado		178,900,610	185,015,704
Variación en proveedores		35,108,635	348,762,726
Variación en cuentas por pagar		40,816,000	60,816,000
Variación en impuestos corrientes por pagar		13,848,185	21,650,415
Variación en obligaciones laborales		3,120,000,211	697,695,634
Anticipos y avances recibidos		3,330,141,019	1,839,000,832
Efectivo neto generado por actividades de operación		3,330,141,019	1,839,000,832
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Compra de propiedades, planta y equipo	8	24,662,389	53,195,360
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		24,662,389	53,195,360
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Variación obligaciones financieras		3,120,816,467	1,543,391,720
Variación capital social		80,000,000	500,000,000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación		3,200,816,467	2,043,391,720
Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo		14,662,389	151,029,321
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del período		539,579,011	358,479,077
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	1	394,591,242	539,579,011
		394,591,012	539,579,011


FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA
 Representante Legal


ANA ELSA LOPEZ BETANCUR
 Contadora
 TP. 4602-T


JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
 Revisor Fiscal
 TP. 87.145-T
 Verificación Adjunta

GESTORA URBANA SAS

NIT. 900.800.886-6

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2017 Y 31 DE DIC DE 2016

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Capital emitido	Reserva Legal	Otras reservas	Total reservas	Efectos de conversi on IFRS	Ganancias (perdidas) acumuladas	Resultados del ejercicio	Patrimonio Total
Saldo Inicial periodo actual	600,000,000					-61,984,356		538,015,644
Cambios en patrimonio							-269,195,386	-269,495,386
Resultado del Ejercicio								
Saldo final 31 de diciembre de 2016								268,520,258
Cambios en el patrimonio								
Resultado del Ejercicio	80,000,000					-554,838,378		-474,838,378
Saldo final de diciembre de 2017								-206,318,120

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
Representante legal

ANA ELSA LOPEZ RETANCUR
Contadora
TP. 3403-T

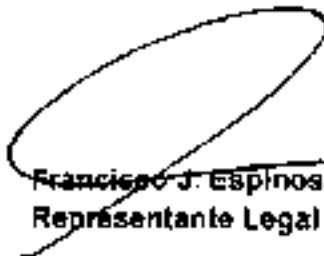
JUAN CARLOS GOMEZ LOPEZ
Revisor Fiscal
TP. 47.145-T



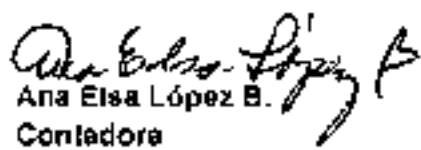
Nota 29. Certificación de los estados financieros

Declaramos que hemos preparado el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, el Estado de cambios en el patrimonio, el Estados de flujos de efectivo y las reveaciones (notas), a diciembre 31 de 2017, con base en las normas contables para Pymes, asegurando que no contiene errores materiales y que representan fielmente la situación financiera a 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio, a 31 de Diciembre de 2017 y que además:

- Las cifras incluidas son tomadas de los libros y auxiliares respectivos
- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- Aseguramos la existencia de activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con copies de documentos registrados y con acumulación de sus transacciones en el ejercicio de 2017.
- Confirmamos la integridad de la información proporcionada respecto a que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- Los hechos económicos, se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de sus estados financieros y sus respectivas revelaciones (notas), incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos, pasivos reales y contingentes, como también las garantías que hemos dado a terceros.
- No se han presentado hechos posteriores al curso del periodo que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros o en las notas consecuentes.
- Los aportes a la seguridad social han sido efectuados, declarados y pagados de acuerdo con las disposiciones legales.



Francisco J. Espinosa C.
Representante Legal



Ana Elsa López B.
Contadora
T.P.9602-T

**JUAN
CARLOS
GOMEZ
LOPEZ**
CONTADOR

Manizales, mayo 22 de 2018.

DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL AÑO 2017

Señores
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
GESTORA URBANA SAS**
Manizales

Informe sobre los estados financieros separados

He auditado los estados financieros adjuntos de GESTORA URBANA SAS, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la gerencia en relación con los estados financieros separados

La Administración de GESTORA URBANA SAS es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con el Anexo 2 del Decreto 2420 de 2015, reglamentario del Decreto 3022 de 2013, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, y del control interno que esta considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros fundamentado en mi auditoría. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir con mis funciones y efectué mi examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Las citadas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, que planifique y lleve a cabo mi auditoría para obtener seguridad razonable en cuanto a si los estados financieros están libres de errores materiales.

COLOMBIA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ECONOMÍA Y FINANZAS

**JUAN
CARLOS
GOMEZ
LOPEZ**

Contador Público

La Auditoria consiste en desarrollar procedimientos para obtener la evidencia de auditoria que respalden las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros. En relación con la evaluación del riesgo de fraudes, informo que es responsabilidad de la administración, su prevención y detección, para lo cual apliqué el procedimiento de la Carta de la Gerencia, evaluando los controles para detectar ese riesgo. En el proceso de evaluar estos riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias. Así mismo, incluye una evaluación de las políticas contables adoptadas y de las estimaciones de importancia efectuadas por la Administración, así como de la presentación en su conjunto de los estados financieros. Considero que mi auditoria me proporciona una base razonable para emitir mi opinión.

Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros separados, tomados de registros de contabilidad presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de GESTORA URBANA SAS a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el Decreto 3022 de 2013 y 2420 de 2015, hoy decreto único de aplicación de Niif para Pymes.

Párrafo de énfasis:

Es importante anotar que en el cálculo del costo amortizado de pasivos financieros de largo plazo, no se tuvo en cuenta el valor de los intereses pactados en la deuda, lo que podría generar una diferencia en el valor.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que:

- Los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Junta Directiva y Asamblea general.
- La correspondencia, las actas de Junta Directiva y Asamblea, los comprobantes de las cuentas y los libros auxiliares y mayores se llevan y conservan debidamente, estos últimos (auxiliares y mayores), en

**JUAN
CARLOS
GOMEZ
LOPEZ**

2025年5月

forma electrónica bajo la responsabilidad de la Administración, atendiendo a la Ley 0019 de enero 10 de 2012 (Ley Ant-Írramies) que modificó el artículo 56 del Código de Comercio.

- Igualmente informo que la Empresa presentó y pagó oportunamente sus declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral
- La Empresa adoptó medidas de control interno y de conservación y custodia de los bienes de la entidad o de terceros en su poder

Finalmente informo que no emito opinión sobre el informe de gestión, el cual no tuve acceso con anticipación para su revisión.

Juan Carlos Gómez López
Revisor Fiscal
T.P. N°47945 - T
Calle 72 27-68 T3
Manizales

300 224 6225
WCMC 2050 300 224 6225

[Handwritten signature]



GESTORA URBANA S.A.S.
NIT. 900.800.886-6

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 1 – ENTIDAD REPORTANTE

INFORMACIÓN GENERAL

GESTORA URBANA SAS inicio operaciones en la ciudad de Manizales en el año 2014 con un término de duración indefinido. Tiene como por principal objeto social:

La sociedad tendrá como objeto social la formulación, promoción, gestión, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios en desarrollo de su objeto la sociedad podrá: a) realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos y negocios jurídicos que se requieran para los fines del objeto social; b) participar en toda clase de sociedades como gestora, promotora, accionista o socia, fusionarse con otra u otras sociedades que tengan un objeto social igual o similar al que la sociedad se propone; podrá igualmente, absorber o fusionar otra u otras sociedades, o escindirse, o conformar consorcios o uniones temporales; c) invertir sus fondos y disponibilidades en bienes muebles o inmuebles, pudiendo en consecuencia, adquirir toda clase de bienes inmuebles y de acciones, bonos, papeles de inversión, cedulas y cualquier otro valor sea o no bursátil en desarrollo de este objeto social; d) girar, aceptar, negociar, descontar toda clase de títulos valores y demás documentos civiles o comerciales; e) dar y tomar dinero en mutuo con o sin intereses, con garantías reales o personales o sin ellas y en fin llevar a cabo todo acto o contrato que se relacione directamente con el objeto de la sociedad; f) podrá celebrar todas las operaciones financieras que permitan adquirir los fondos y otros activos necesarios para el desarrollo de sus operaciones; g) emplear todos los medios jurídicos lícitos, tanto administrativos, como dispositivos, que conduzcan directamente al logro del objeto social

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía cuenta con 18 colaboradores con contratación directa con GESTORA URBANA S.A.S.

NOTA 2 – PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

2.1. Base de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia, establecidas en la Ley 1314 de 2009 que corresponden a las Normas Internacionales de Información

Financiera (NIIF) traducidas de manera oficial y autorizadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2014, reglamentadas en Colombia por el Decreto 3022 de 2013, el Decreto Reglamentario 2420 de 2015, "Decreto Único Reglamentario de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información" modificado el 23 diciembre de 2015 por el Decreto Reglamentario 2496, y sin hacer uso de ninguna de las excepciones a NIIF que en dichos Decretos se plantean.

Los Decretos Reglamentarios 2420 y 2496 de 2015, reglamentan la preparación de estados financieros con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/NIC), Interpretaciones (CINIF y SIC) y el Marco Conceptual emitidas hasta el 31 de diciembre de 2014, publicados por el International Accounting Standards Board - IASB en 2015

Declaración explícita y sin reserva

Hasta el año finalizado el 31 de diciembre de 2017, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia (PCGA), en forma paralela a los estados financieros preparados bajo la nueva normalidad internacional. Los estados financieros por el año finalizado el 31 de diciembre de 2015 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera, aceptadas en Colombia, establecidas en la Ley 1314 de 2009 que corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) traducidas de manera oficial y autorizadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2014, reglamentadas en Colombia por el Decreto 3022 de 2013, el Decreto Reglamentario 2420 de 2015, "Decreto Único Reglamentario de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información" modificado el 23 diciembre de 2015 por el Decreto Reglamentario 2496, y sin hacer uso de ninguna de las excepciones a NIIF que en dichos Decretos se plantean.

Un estado de situación financiera adicional al 1º de enero de 2017 se ha incluido en los presentes estados financieros, debido a la aplicación de la norma de adopción por primera vez, NIIF para PYMES sección 35 y en cumplimiento de las normas asociadas a la emisión de los primeros estados financieros bajo las normas de contabilidad y de información financiera, aceptadas en Colombia, establecidas en la Ley 1314 de 2009 que corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) traducidas de manera oficial y autorizadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2014, reglamentadas en Colombia por el Decreto 3022 de 2013, el

Decreto Reglamentario 2420 de 2015. "Decreto Único Reglamentario de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información" modificado el 23 diciembre de 2015 por el Decreto Reglamentario 2496, y sin hacer uso de ninguna de las excepciones a NIIF que en dichos Decretos se plantean.

Se debe considerar que los estados financieros presentados a la Asamblea de Accionistas y a los órganos reguladores y partes interesadas, para el año terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron preparados por la Compañía de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, que son prescritos por disposición legal, por normas e instrucciones de la Superintendencia de Sociedades de Colombia, y otras normas legales; dichos principios pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado y otras normas internacionales de contabilidad.

Los estados financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2017 preparados de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera, aceptadas en Colombia, establecidas en la Ley 1314 de 2009 que corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) traducidas de manera oficial y autorizadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2014, reglamentadas en Colombia por el Decreto 3022 de 2013, el Decreto Reglamentario 2420 de 2015, "Decreto Único Reglamentario de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información" modificado el 23 diciembre de 2015 por el Decreto Reglamentario 2496, y sin hacer uso de ninguna de las excepciones a NIIF que en dichos Decretos se plantean, han sido preparados sólo para efectos comparativos.

Pymes nuevas y revisadas y efectos en Colgaap:

A continuación, se indican las modificaciones a las NIIF Pymes que fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en mayo de 2015, las cuales fueron adoptadas en Colombia mediante el decreto 2496 del 23 de diciembre del 2015 con fecha de vigencia obligatoria a partir del 1 de enero de 2017 aunque permite su aplicación anticipada.

Sección modificada	Modificaciones e impacto en la compañía
2 - Conceptos y principios fundamentales	Incluye guías para aclarar el uso de las exenciones de las normas y revelaciones cuando implique esfuerzo o costo desproporcionado.
	Sin efecto en la compañía ya que no fue necesario usar esta exención.

- 4 - Estado de situación financiera** Establece, que de existir propiedades de inversión medidas al costo menos la depreciación y el deterioro de valor, se presentan en una línea separada en el estado de situación financiera. La conciliación de las cifras inicial y final de las acciones en circulación solo se presenta para el año actual.
- 5- Estado del resultado integral y estado de resultados** Sin efecto en la compañía ya que no posee propiedades de inversión al costo.
El valor de la ganancia o pérdida por operaciones discontinuadas debe incluir cualquier deterioro de valor de dichas operaciones. Sin efectos en la compañía ya que no posee operaciones discontinuadas.
Se debe separar en el otro resultado integral las partidas que potencialmente se reclasificarán al resultado y las que no.
- 10 - Políticas contables, estimaciones y errores** Sin efectos en la compañía ya que no posee operaciones que resulten en Otros Resultados Integrales.
La aplicación por primera vez de la revaluación de propiedades, planta y equipo es un cambio en política contable que debe ser tratado en forma prospectiva.
- 11 - Instrumentos financieros básicos** Sin efecto.
La medición de inversiones patrimoniales a valor razonable solo se hace si no implica un esfuerzo o costo desproporcionado. Todos los activos y pasivos financieros de corto plazo sin intereses o que no sean un acuerdo de financiación se medirán al valor no descontado.
- 17 - Propiedades, planta y equipo** Sin efecto en la compañía por no tener este tipo de operaciones.
Las piezas de repuesto importantes, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar se presentan como propiedades, planta y equipo si cumplen la definición. Permite que se use el costo de una pieza de sustitución como un indicador del costo actual de la pieza sustituida.
Permite la opción de usar el modelo de revaluación, en la medición posterior.
- 18 - Activos intangibles distintos de la plusvalía** Sin efecto.
Si la vida útil de un activo intangible no puede establecerse con fiabilidad se determinará sobre la base de la mejor estimación de la gerencia y no excederá de diez años.
Sin efecto en la compañía.
- 27 - Deterioro del valor de los activos** Al permitir el uso del modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo, incorpora su efecto en el cálculo del deterioro.

29 – Impuesto a las ganancias Alineación de los principios más importantes con lo indicado en la NIC 12 de las NIIF del grupo 1.

Sin efecto para la compañía ya que para los cambios no se tiene operaciones.

Estados financieros presentados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía comprenden los estados de situación financiera y estados de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 1° de enero de 2015 (fecha de la transición), y los estados de resultados integrales y el estado de flujos de efectivo para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Declaración de responsabilidad

La Administración de la Compañía es responsable de la información contenida en estos estados financieros. La preparación de los mismos, de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera, aceptadas en Colombia, establecidas en la Ley 1314 de 2009 que corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) traducidas de manera oficial y autorizadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2014, reglamentadas en Colombia por el Decreto 3022 de 2013, el Decreto Reglamentario 2420 de 2015 "Decreto Único Reglamentario de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información" modificado el 23 de diciembre de 2015 por el Decreto Reglamentario 2496, y sin hacer uso de ninguna de las excepciones a NIIF que en dichos Decretos se plantean, requiere la utilización del juicio de la gerencia para la aplicación de las políticas contables.

Distinción entre partidas corrientes y no corrientes

La Compañía presenta sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera. Para el efecto se entiende como activos corrientes aquellas sumas que serán realizadas o estarán disponibles en un plazo no mayor a un año y, como pasivos corrientes, aquellas sumas que serán exigibles o liquidables también en un plazo no mayor a un año.

Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros individuales se presentan en la moneda peso colombiano, la moneda funcional de la Compañía. Las cifras que se presentan han sido ajustadas a las cifras en miles de pesos colombianos.

Las operaciones en monedas extranjeras se consideran aquellas denominadas en una moneda diferente del peso y se convierten a la moneda funcional de la Compañía utilizando la tasa representativa de mercado. Durante el año, las diferencias cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones generadas entre el tipo de cambio histórico contabilizado y el que se encuentra vigente a la fecha de cobro o pago, se registra como ganancia o pérdida por diferencia en cambio y se presenta dentro del resultado financiero neto en el estado de resultados.

La moneda funcional de la compañía se encuentra en una economía que no es hiperinflacionaria, razón por la cual estos estados financieros no incluyen ajustes por inflación.

Base contable de acumulación

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base contable de acumulación o devengo, excepto en lo relacionado con la información de los flujos de efectivo.

- **Tasa de Cambio**

Las transacciones en moneda extranjera son trasladadas a la moneda funcional de la Compañía que es el peso colombiano, utilizando la TRM certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia y publicada por el Banco de la República en la fecha de la transacción.

- **Clasificación como deuda o patrimonio**

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican ya sea como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

Medición del valor razonable

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o el precio pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición.

Las mediciones se hicieron a valor razonable

Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del modelo del costo histórico.

La preparación de los Estados Financieros conforme a las Normas contables aceptadas en Colombia requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la administración que ejerza a su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la sociedad.

2.2. Adopción por Primera Vez del nuevo marco técnico normativo

Mediante la Ley 1314 de Julio de 2009, se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y aseguramiento de información aceptados en Colombia. Así mismo, mediante el Decreto Reglamentario 2784 del 28 de diciembre de 2012, se establece el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera bajo Normas Internacionales de Información Financiera que conforman el grupo 1, y el decreto 3022 de diciembre de 2013, establece el marco técnico para preparadores del grupo 2. Posteriormente el Decreto Reglamentario 2420 de 2015, "Decreto Único Reglamentario de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información", modificado el 23 de diciembre de 2015 por el Decreto Reglamentario 2496, incorporaron las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/NIC), Interpretaciones (CINIIF y SIC) y el Marco Conceptual emitidas hasta el 31 de diciembre de 2014, publicados por el International Accounting Standards Board - IASB en 2015. Este marco normativo es de obligatorio cumplimiento en Colombia a partir del 1° de enero de 2017.

Los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos son el resultado de la aplicación de las normas mencionadas en los párrafos anteriores. De acuerdo con la norma de adopción por primera vez, para PYMES (SECCIÓN 35), el balance de apertura para dar inicio a dicha presentación y preparación fue el correspondiente al 1 de enero de 2015.

Las normas que fueron usadas en la preparación de estos estados financieros al 1 de enero de 2015 corresponden a las normas vigentes para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 y publicadas por el International Accounting Standards Board - IASB, contenidas en Colombia en los Decretos anteriormente mencionados.

La adopción por primera vez de las normas requiere que la Compañía aplique las normas e interpretaciones vigentes de forma retroactiva. Lo anterior implica regresar al momento del reconocimiento inicial de una partida de activo, pasivo y patrimonio y ajustarla a los requerimientos de las normas desde ese momento hasta la fecha del estado de situación financiera de apertura.

Las estimaciones realizadas al 1 de enero de 2015 son coherentes con las estimaciones realizadas para las mismas fechas según los PCGA anteriores locales (luego de los ajustes realizados para reflejar cualquier cambio en las políticas contables)

NOTA 3 – RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas Contables adoptadas por GESTORA URBANA S.A.S. en la preparación de estos Estados Financieros Anuales. Tal como lo requiere IFRS 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 1 de Enero de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos Estados Financieros Anuales.

3.1 Transacciones en Moneda Extranjera

Los Estados Financieros Anuales se presentan en Pesos colombianos, que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad. De acuerdo con disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por GESTORA URBANA S.A.S. para las cuentas de Situación Financiera y las cuentas del Estado de Resultados es el Peso colombiano.

3.2. Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, GESTORA URBANA S.A.S. clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días y que tengan un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.3. Activos Financieros

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros y la naturaleza de los mismos. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

La clasificación depende del modelo de negocio utilizado por la Compañía para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero, esta clasificación se determina en el momento de reconocimiento inicial. Los activos financieros se presentan como corrientes si su vencimiento es menor de un año; en su defecto se clasifican como no corrientes.

Los instrumentos financieros se clasifican en:

- Activos Financieros
- Pasivos Financieros
- Activos No Financieros

3.4. Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados

Corresponde a activos financieros en los que se incurre principalmente con el objeto de obtener administración de liquidez con ventas frecuentes del instrumento. Estos instrumentos son medidos a valor razonable y las variaciones en su valor se registran en resultados en el momento en que ocurren.

3.5. Activos financieros medidos a costo amortizado

Corresponden a activos financieros no derivados con pagos conocidos y vencimiento fijo, en donde la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de recaudar los flujos de caja contractuales del instrumento.

Estos instrumentos se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula sumando o deduciendo cualquier prima o descuento, ingreso o costo incremental, durante la vida residual del instrumento. Las ganancias y pérdidas se reconocen en la cuenta de resultados por la amortización o si hubiera evidencia objetiva de deterioro.

Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes con excepción de aquellos cuyo vencimiento es inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las ganancias y pérdidas derivadas de la medición a valor razonable son reconocidas en el otro resultado integral hasta la baja en cuentas del activo. En estos casos, las ganancias y pérdidas que previamente fueron reconocidos en el patrimonio, se reclasifican a ganancias acumuladas.

Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes a menos que se pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o bien, se cede el activo financiero.

3.6. Propiedades, Planta y Equipo

GESTORA URBANA S.A.S. reconoce como propiedades, planta y equipo los activos que cumplan los siguientes requisitos:

Quando sea probable que se obtengan beneficios económicos futuros derivados del mismo;

Que el costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad.

Que tenga una vida útil de a lo menos tres (3) años y que el valor de costo neto sea superior a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

De acuerdo a la política administrativa se tiene la siguiente clasificación en el momento de reconocer o no los activos fijos en la empresa as:

Propiedades, planta y equipo. Esta clasificación corresponde efectivamente a los activos fijos reconocidos como tal, según la política contable establecida en la parte de reconocimiento de esta política.

Medición Inicial

Inicialmente se mediran los elementos de propiedades, planta y equipo por el costo, el cuál comprende:

Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio

Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;

la estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.

Los costos atribuibles directamente son:

Los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la SECCION 28 Beneficios a los Empleados), que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo;

Los costos de preparación del emplazamiento físico.

Los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior;

Los costos de instalación y montaje;

Los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualesquiera elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo),

Los honorarios profesionales.

Medición del costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza mas allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo de crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la SECCION 25 de la NIIF PARA PYMES

Medición Posterior

Los activos fijos serán medidos al costo de adquisición menos depreciaciones.

Depreciación

El reconocimiento del uso de los beneficios generados por las propiedades, planta y equipo se efectuará en forma sistemática durante su vida útil mediante la depreciación

El método de depreciación que se determine debe consultar la realidad económica de la generación de ingresos y beneficios para GESTORA URBANA SAS durante la vida útil del activo.

El valor residual se revisará al cierre del periodo contable por parte de personal interno o externo debidamente calificado para esto, si se tiene indicios de que su variación sea significativa, y se tratará como un cambio en las estimaciones.

El reconocimiento de la depreciación se realizará directamente al gasto o al costo, y se hará tomando como base y referencia la vida útil del activo o el componente y el método de depreciación utilizado es línea recta para la totalidad de activos de GESTORA URBANA SAS

Importe depreciable y periodo de depreciación

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La vida útil de un activo se revisa, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la SECCION 10 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

El importe depreciable de un activo se determina después de deducir su valor residual. En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y por tanto irrelevante en el cálculo del importe depreciable.

El valor residual de un activo podría aumentar hasta igualar o superar el importe en libros del activo. Si esto sucediese, el cargo por depreciación del activo será nulo, a menos que— y hasta que—ese valor residual disminuya posteriormente y se haga menor que el importe en libros del activo.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaz de operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación de un activo cesará en la fecha más temprana entre aquella en que el activo se clasifique como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición que se haya clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5, y la fecha en que se produzca la baja en cuentas del mismo. Por tanto, la depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo. Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de producción.

Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo, se consumen, por parte de la empresa, principalmente a través de su utilización. No obstante, otros factores, tales como la obsolescencia técnica o comercial y el deterioro natural producido por la falta de utilización del bien, producen a menudo una disminución en la cuantía de los beneficios económicos que cabría esperar de la utilización del activo. Consecuentemente, para determinar la vida útil del elemento de propiedades, planta y equipo, se tienen en cuenta todos los factores siguientes:

La utilización prevista del activo. El uso debe estimarse por referencia a la capacidad o al desempeño físico que se espere del mismo.

El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, así como el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.

La obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios o mejoras en la producción, o bien de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de servicio relacionados con el activo.

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la empresa. La política de gestión de activos llevada a cabo por la empresa podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica.

La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la empresa tenga con activos similares.

Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizan por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Los edificios tienen una vida limitada y por tanto, son activos depreciables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio.

Método de depreciación

El método de depreciación utilizado es el de línea recta y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de GESTORA URBANA SAS, los beneficios económicos futuros del activo.

El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8.

3.7 Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, es decir aquellos activos que necesariamente toman un período de tiempo sustancial (por lo general más de seis meses) para estar listo para su uso destinado o su venta, son capitalizados como parte del costo de los activos respectivos. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren. Los costos por préstamos consisten en intereses y otros costos en los que se incurre en relación con la obtención del préstamo.

3.8 Pasivos Financieros

GESTORA URBANA SAS reconoce como un pasivo financiero de naturaleza acreedor (cuentas por pagar) los derechos de pago a favor de terceros originados en: prestación de servicios recibidos o la compra de bienes a crédito, y en otras obligaciones contraídas a favor de terceros.

Se reconoce una cuenta por pagar en el Estado de Situación Financiera, en la medida en que se cumplan las siguientes condiciones: i) Que el servicio o bien haya sido recibido a satisfacción, ii) Que la cuantía del desembolso a realizar pueda ser evaluada con fiabilidad y iii) Que sea probable que como consecuencia del pago de la obligación presente se derive la salida de recursos que llevan incorporados beneficios económicos futuros.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando la obligación correspondiente se ha cancelado o pagado, o cuando ésta haya expirado.

Préstamos que devenguen intereses

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de tasa de interés efectivo.

Acreedores Comerciales

Estos pasivos se reconocerán en la medición inicial al valor nominal según los términos de compra y los acuerdos contractuales con el proveedor.

GESTORA URBANA SAS deberá identificar desde el reconocimiento inicial, si la cuenta por pagar es de largo o corto plazo para efectos de la medición posterior del pasivo financiero, debido a que las cuentas por pagar corrientes (menos de 12 meses) se medirán posteriormente a su valor nominal y las cuentas por pagar a largo plazo se medirán utilizando el costo amortizado mediante el método de la tasa de interés efectiva.

3.9. Pasivos financieros medidos a costo amortizado

Corresponden a los pasivos financieros no derivados con pagos conocidos y vencimiento fijo, en donde la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de recaudar los flujos de caja contractuales del instrumento.

Estos instrumentos se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula sumando o deduciendo cualquier prima o descuento, ingreso o costo incremental, durante la vida residual del instrumento.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en la cuenta de resultados por la amortización o si hubiera evidencia objetiva de deterioro.

Estos pasivos financieros se incluyen en pasivos no corrientes con excepción de aquellos cuyo vencimiento es inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las ganancias y pérdidas derivadas de la medición a valor razonable son reconocidas en el otro resultado integral hasta la baja en cuentas del pasivo. En estos casos, las ganancias y pérdidas que previamente fueron reconocidos en el patrimonio, se reclasifican a ganancias acumuladas.

Los pasivos financieros se dan de baja del estado de situación financiera, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o bien, se cede el activo financiero.

3.10. Impuestos

Comprende las obligaciones a favor del Estado y a cargo de la Compañía, determinadas con base en las liquidaciones privadas generadas en el respectivo período fiscal; incluye entre otros, impuesto sobre la renta y complementario, impuesto sobre la renta para la equidad –CREE–, impuesto sobre las ventas – IVA– impuesto a la riqueza y de normalización tributaria, impuesto predial, e impuesto de industria y comercio.

Impuesto de Renta y Complementarios

- La Ley 1819 de 2016 plantea que aplicará una tarifa general a las sociedades nacionales y asimiladas, establecimientos permanentes de entidades del exterior, y las personas jurídicas extranjeras o sin residencia obligadas a presentar la declaración anual del impuesto sobre la renta y complementario. Por tal motivo, el artículo 240 del ET establece que la tarifa general de impuesto sobre la renta será del 34% para el año gravable 2017 y del 33% de 2018 en adelante.
- La sobretasa del impuesto de renta será del 0% para los contribuyentes que obtengan una base gravable entre \$0 y menor a \$800.000.000; si dicha base es igual o superior a \$800.000.000 la tarifa será del 6% por el año gravable 2017 y se reducirá al 4% para 2018.
- Deducibilidad del 50% del gravamen a los movimientos financieros.
- La reforma tributaria del 2012, incluyó una limitación a la deducibilidad de los gastos por intereses, desconociendo aquellos intereses que superen un límite de endeudamiento promedio de 3 veces el patrimonio líquido de la Empresa del año anterior.
- A partir del año gravable 2007 se eliminó para efectos fiscales, el sistema de ajustes integrales por inflación y se reactivó el impuesto de ganancias ocasionales para las personas jurídicas sobre el total de la ganancia ocasional gravable que obtengan los contribuyentes durante el año. La tarifa única aplicable sobre la ganancia ocasional gravable hasta el año 2012 es del 33%. El Artículo 109 de la Ley 1607 de diciembre de 2012, estableció la nueva tarifa para el impuesto sobre ganancias ocasionales de las sociedades en un 10%, a partir el año gravable 2014.

Impuesto de renta para la equidad – CREE

- La tarifa a aplicar es del 9% para los años 2013 a 2015. Con la ley 1739 de 2014.
- La base gravable está conformada por los ingresos susceptibles de incrementar el patrimonio depurada con las devoluciones, ingresos no gravados y las deducciones permitidas en la ley y sus reglamentarios.

- No permite detraer de la base gravable, deducciones especiales tales como la deducción por activos.
- Fijos productivos y otras deducciones especiales que no quedaron expresamente señaladas en el Reglamento.
- Se establece una base gravable mínima del 3% del patrimonio líquido del año anterior.
- Según indica la Ley 1607 de diciembre de 2012, en su Artículo 25, a partir del 1 de julio de 2014, estarán exoneradas del pago de aportes parafiscales a favor de SENA y ICBF, las personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios, correspondientes a los trabajadores que devenguen, individualmente considerados, hasta diez (10) salarios mínimos mensuales vigentes para aquellos contribuyentes sujetos al impuesto CREE.
- La ley 1739 de 2014 en el artículo 21 crea la Sobretasa al impuesto sobre la renta para la equidad -CREE por periodos gravables 2015, 2016, 2017 Y 2018 a cargo de los contribuyentes señalados en el artículo 20 de la Ley 1607 de 2012. No serán sujetos pasivos de esta sobretasa al impuesto sobre la renta para la actividad CREE, los usuarios calificados y autorizados para operar en las zonas francas costa afuera.

Las siguientes son las tarifas de la sobretasa al impuesto sobre la renta para la equidad -CREE

Año	Tarifa - Sobretasa
2015	5 %
2016	6 %

- A partir del 1° de septiembre de 2013, para efectos del recaudo y administración del impuesto sobre la renta para la equidad -CREE, todos los sujetos pasivos del mismo tendrán la calidad de autorretenedores. La retención se liquidará sobre cada pago o abono en cuenta realizado al Sujeto pasivo de este tributo de acuerdo con la tarifa que corresponda a la actividad económica. (Decreto 4 de 2014 donde figuran las actividades económicas con su correspondiente tarifa)
- el artículo 376 de la Ley 1819 de diciembre 29 de 2016 deroga las disposiciones legales relacionadas con el impuesto CREE, sobretasa al CREE y los anticipos, eliminando de esta forma el impuesto sobre la renta para la equidad CREE a partir del año gravable 2017 y por lo tanto a partir del 1° de enero de 2017, la autorretención en la fuente a título de este impuesto reglamentada por el Decreto 1828/2013, modificada por los Decretos 3048/2013, 2311 y 14 de 2014 queda eliminada.

Impuesto de renta diferido

El cálculo del impuesto diferido se hace en base a las diferencias temporarias de las cuentas que se ven afectadas por la aplicación de las NIIF, como resultado de esto resultan:

Impuesto Diferido Activo: cuya base es \$218.736.268 con una tarifa del 34% y cuyo valor es de \$74.370.331 y un

Impuesto Diferido Pasivo: cuya base es de \$283.984.556 con una tarifa de 34% y cuyo valor es de \$96.554.749

GESTORA URBANA SAS reconoce impuestos diferidos pasivo, como los impuestos a pagar en el futuro generados por la existencia de diferencias temporarias imponibles. Y reconocen impuestos diferidos activo como el impuesto a recuperar en el futuro como consecuencia de diferencias temporarias deducibles.

Las diferencias temporarias son aquellas existentes entre el valor contable de un activo o pasivo y su base tributaria.

3.11. Beneficios a los empleados

Los beneficios a empleados comprenden todas las compensaciones a empleados, a cargo de GESTORA URBANA SAS

Estas son los salarios, los beneficios corrientes y no corrientes, los beneficios de terminación y beneficios posteriores al empleo.

3.11. Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios que se esperan liquidar antes de 12 meses y después de la fecha de cierre del estado de situación financiera en el que los empleados presten los servicios. El pasivo por beneficios a corto plazo se mide sobre la base de la mejor estimación del desembolso que se requeriría para cancelar la obligación en la fecha de cierre sobre la que se informa.

Medir de forma fiable y para su cancelación es probable una salida de recursos que incorporan beneficios económicos, y que además tengan incertidumbre sobre su cuantía y/o su vencimiento.

3.12. Capital Emitido

Las acciones ordinarias y sus incrementos se clasifican como patrimonio neto

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	1.000.000.000	1.000	1.000.000
CAPITAL SUSCRITO	680.000.000	680	1.000.000

CAPITAL PAGADO 690.000.000 880.000.000 1.000.000.000

3.13. Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de GESTORA URBANA SAS.

GESTORA URBANA SAS reconoce los ingresos cuando el valor de los mismos se puede valorar con fiabilidad, los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

3.14 Concepto de materialidad

El reconocimiento y presentación de los hechos económicos se hacen de acuerdo con su importancia relativa

Un hecho económico es material cuando debido a su naturaleza o cuantía su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias, pueden alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información

NOTA 4 – ESTIMACIONES, JUICIOS Y CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En ciertos casos es necesario aplicar principios de valoración contable que dependen de premisas y estimaciones. Estas últimas comprenden valoraciones que incluyen un juicio profesional, así como estimaciones que se basan en hechos que, por su naturaleza, son inciertos y pueden estar sujetos a variación. Los métodos de valoración sujetos a estimaciones y premisas pueden cambiar en el transcurso del tiempo e influir considerablemente en la presentación de la situación patrimonial, financiera y de ingresos. Asimismo, pueden incluir suposiciones que hubieran podido adoptarse de forma distinta por la dirección de la Sociedad en el mismo periodo de información contable, basándose en razones igualmente justificadas.

Propiedades, planta y equipos

El tratamiento contable de la inversión en propiedad, planta y equipo considera la realización de estimaciones para determinar el periodo de vida útil utilizada para el cálculo de su depreciación.

La entidad ha definido las siguientes vidas útiles y valores residuales:

Tipo de activo	Vida útil	Valor residual
Maquinaria y equipo	Entre 3 y 5 años	1% del valor del costo
Vehículos	5 años	10% del valor del costo

Vehículos	5 años	10% del valor del costo
Muebles y Enseres	Entre 3 y 5 años	5% del valor del costo
Equipo de Cómputo	Entre 5 y 7 años	5% del valor del costo
Construcciones y Edificaciones	Entre 30 y 50 años	Construcción 50% del valor del costo

Activos y pasivos financieros

En la preparación de los estados financieros se utilizan determinadas estimaciones, basadas en la mejor información disponible al cierre de cada periodo. Estas estimaciones afectan las valorizaciones de determinados activos y pasivos financieros, los que se podrían ver afectados de manera significativa, producto del surgimiento de nuevos acontecimientos, que hagan variar las hipótesis y otras fuentes de incertidumbre asumidas a la fecha. Las hipótesis incluyen consideraciones tales como riesgo de liquidez, riesgo de crédito y volatilidad. Cambios en los supuestos acerca de estos factores, podrían afectar el valor regular de algún instrumento financiero.

Los saldos de cada nota lo componen los siguientes datos:

NOTA 5. Efectivo y equivalentes: Este valor corresponde al efectivo de caja y de bancos al cierre del año.

El saldo disponible con corte a 31 de diciembre de 2017 incluye:

Caja

Caja Menor. Corresponde al fondo asignado para caja menor, para gastos menores de la oficina

Cuentas Corrientes	2017	2016

Cuentas corrientes bancarias incluye:

Caja Menor	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000
Banco Davivienda cta.0860-69997939	\$ 3.647.781	\$ 62.140.850
BBVA cta.0537023517	60.133.261	238.586.168
BBVA cta.05394010024580	266.340.105	9.974.441
Bancolombia cta 05966973589	26.190.615	83.577.099
Fiducia Davivienda 104428	36.677.660	
Derechos de inversión	402.490	
Total	\$394.591.912	\$395.478.558

Inversiones

Se tiene un fideicomiso de inversión en moneda nacional Fiducuenta Bancolombia 0059000304700

NOTA 6. Instrumentos Financieros Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar:

A continuación se detalla cómo se compone este rubro:

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
Cientes			
Nacionales	0	144,100,452	-144,100,452
Anticipos y Avances			
A proveedores	6,222,564	0	6,222,564
A contratistas	40,265,054	92,056,178	-51,791,124
Cuentas por cobrar a empleados			
Responsabilidades	248,635,293	249,695,409	-1,060,116
Otros	110,477	0	110,477
Deudores Varios			
Cuentas por Cobrar a Terceros	4,547,540	4,467,980	79,560
Otros	23,951,460	18,171,537	5,779,923
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	323,732,388	364,391,104	-40,658,716
Activos por Impuestos Corrientes			
Anticipo de Impuesto a las ganancias	11,132,000	11,132,000	0
Retención en la fuente	445,217	0	445,217
Iva por reclamar	139,988,910	137,061,923	2,926,987
Otros	29,138,721	26,604,563	2,454,158
TOTAL ACTIVOS FISCALES	180,704,848	174,878,486	5,826,362

NOTA 7. Inventarios: Es el valor de las obras de Construcción en curso al cierre del año.

GESTORA URBANA SAS reconocerá como inventarios todos los proyectos en ejecución y las unidades terminadas disponibles para la venta.

El Reconocimiento de los inventarios se hará de acuerdo al tipo de costo utilizado, tal como se detalla a continuación:

- **Materiales:** Se reconocen en el momento en que estos sean recibidos en la bodega
- **Contratos de mano de obra:** Se causarán conforme el avance de obra, aprobado por la dirección de construcciones

- Honorarios: se causarán al recibo de los entregables o del avance del contrato, de acuerdo a lo que mejor refleje la valoración.
- Costo del lote: Se reconocen como inventario los lotes que adquiera la Constructora con vocación de urbanizarlos, se registrarán al momento de la transferencia de dominio a través de escritura pública o cesión de derechos fiduciarios; se incluirán en el valor todos los costos necesarios para la adquisición y compra del activo como: gastos notariales, impuestos, registro, comisiones y demás gastos.
- Impuestos se reconocen de acuerdo a la periodicidad y bases establecidas en las normas tributarias nacionales o locales.
- Trámites y licencias: Se reconocen como inventarios al momento del inicio de los trámites y pago respectivo.
- Pólizas: se reconocen al momento de la constitución de las pólizas respectivas.
- Gastos de nómina (ver política de beneficios a empleados)
- Otros costos: se reconocen al momento que la constructora reciba los beneficios, derechos y adquiera una obligación real.

Los siguientes costos se asignan a los proyectos:

- Costo del lote donde se construirá la edificación.
- Costos de actividades preliminares como Localización, movimiento de tierras, replanteo del lote, etc.
- Costos de materiales usados en el proceso de construcción. Los costos de adquisición de los materiales comprenden el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), el transporte, la manipulación y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de los mismos. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se descuentan del valor.
- Impuestos no recuperables, como por ejemplo el impuesto predial del lote donde se construirán los inmuebles.
- Contratos de mano de obra necesaria para la construcción de los bienes inmuebles para la venta.
- Costo de las obras de urbanismo exterior y áreas comunes construidas para el desarrollo del proyecto.
- Costos de obras subterráneas, y obras de estabilización del terreno.

- Costos de aseo de las unidades inmobiliarias, necesarios para la entrega del inmueble
- Servicios públicos necesarios para la construcción de los inmuebles.
- El valor de la administración del proyecto, como: Mano de obra, gastos indirectos como papelería, depreciaciones, transportes y otros costos necesarios.
- Honorarios pagados por diseños, estudios técnicos, elaboración de reglamentos, estudios financieros, asesorías jurídicas, de mercado, necesarias para el desarrollo del proyecto.
- Valor de los trámites y licencias necesarias para el desarrollo del proyecto.
- Pago de conexiones, matrículas y acometidas de servicios públicos domiciliarios.
- Costos de supervisión del proyecto.
- Gastos de pólizas de seguros del proyecto.
- La construcción de la sala de exhibición del proyecto.
- Gastos de administración de las unidades inmobiliarias no terminadas.
- Otros costos indirectos necesarios para la construcción del proyecto.

CONCEPTO	2017	2016	DIFERENCIA
OBRAS DE CONSTRUCCION EN CURSO			
MATERIALES	5.878.114,341	2.705.281.249	2.870.632.762
Mano de Odra	4.301.104.354	2.204.344.567	3.096.761.787
Costos Indirectos	1.813.833.596	654.127.349	1.159.706.247
TOTAL INVENTARIOS	11.791.053.991	4.563.753.165	7.227.300.826

Nota B. Propiedades planta y equipo: Se muestran los activos de propiedad planta y equipo que tiene la empresa para su producción o para su administración.

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
Maquinaria y Equipo	20.775.112	20.775.112	0
Equipo de Computo	38.622.097	16.973.000	21.649.097
Muebles y Enseres	21.536.649	11.072.263	10.464.386
Total Propiedad, Planta y Equipo	60.933.858	48.820.375	32.113.483
Menos Depreciaciones	-15.196.564	-3.969.493	-11.227.071
Total Propiedad, Planta y Equipo Net	66.737.294	44.850.882	20.886.412

CONCILIACION MOVIMIENTO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

CONCEPTO	SALDO INICIAL	AUMNETOS	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
MAQUINARIA Y EQUIPO	20.775.112			20.775.112
EQUIPO DE COMPUTO	18.973.000	21.640.097		38.622.097
MUEBLES Y ENSERES	11.072.283	10.464.386		21.536.649
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	48.820.375	32.110.483	0	80.930.858
Menos depreciación	3.959.493	11.227.071		15.186.564
Propiedad, Planta y Equipo Neto	44.860.882	20.883.412	0	65.737.294

NOTA 9. Diferidos: Corresponde a la diferencia entre lo fiscal y NIIF del año anterior. el valor asciende a:

CONCEPTO	2017	2015	Diferencia
IMPUESTO DIFERIDO	74.370.335	23.172.870	51.197.461

NOTA.10. Proveedores Nacionales: En esta cuenta podemos encontrar aquellos proveedores con los que adquirimos obligaciones ya sea de compra o bienes de servicio que tiene que ver directamente con el objeto social de la compañía los proveedores más representativos de este rubro son:

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
Rodrigo Jaramillo Henao	5.366.400		5.366.400
Jose Iuriel Ceballos Muñoz	10.744.575		10.744.575
Carlos Enrique Restrepo	9.461.031		9.461.031
Jorge William Belandier Velásquez	9.165.000		9.165.000
Francy Yulieth Sepúlveda	8.270.211		8.270.211
Ferrebox Ltda.	10.792.745	268.317	10.524.428
Internacional de Eléctricos	24.942.666	2.737.216	22.205.450
Quasar Ingenieros Consultores	4.320.000		4.320.000
Vidriera Nacional	4.476.244		4.476.244
Alfagres	23.455.375	77.382	23.377.993
Cementos Argos	5.784.490	31.060.198	-25.275.708
Armatares	8.308.796	70.960.527	-62.651.731
Sumac S.A.	10.006.410		10.006.410
Estabilizaciones Ingeniería		16.666.666	-16.666.666
MGT INGENIERIA S.A.S.		14.575.138	-14.575.138
PG Sistemas S.A.	10.410.317		10.410.317
Ricco y Cia Ltda	7.441.489		7.441.489
TLC Construcciones S.A.S.	5.185.413	17.616.328	-12.430.915
Industrial H&H S.A.S.	16.905.406		16.905.406
Roberto Londoño Gomez S.A.S.	14.543.747		14.543.747
Inversiones Mario Gomez S.A.S.	114.382.858		114.382.858
Ménors A.S. 320.000	23.521.124	25.052.106	-1.530.982
TOTAL PROVEEDORES	226.016.314	168.015.704	158.000.610

NOTA 11. Costos y gastos por pagar: El saldo de cuentas por pagar registrado a 31 de Diciembre del 2017, está representado por obligaciones contraídas por la entidad originadas de la adquisición de bienes y servicios, honorarios, arrendamientos, gastos financieros, servicios públicos, vigilancia. A continuación se detalla cada una de las obligaciones según los conceptos que mueve la compañía:

CONCEPTO	TERCERO	2017	2016	Diferencia
GASTOS FINANCIEROS	Circ. Empresarial	680,649,185	193,591,279	487,057,906
	Total Rendimientos Financieros	680,649,185	193,591,279	487,057,906
HONORARIOS	German Andres Gomez Cardona	5,566,000		5,566,000
	Ingenieria y Redes S.A.S	2,730,000		2,730,000
	Santa Construcciones S.A.S	2,376,000		2,376,000
	varios menores	2,497,700		2,497,700
	Total Honorarios	13,169,700	0	13,169,700
Arrendamientos	Francisco Javier Espinosa Cabrera	7,142,562		7,142,562
	Grupas Cerezo Colombia S.A.S.	21,855,750		21,855,750
	Formalco	13,556,471		13,556,471
	Total Arrendamientos	42,554,783		42,554,783
Servicios Públicos	Aguas Manizales	612,625		612,625
	Colombiana de Telecomunicaciones	1,361,694		1,361,694
	CHEC	326,950		326,950
	UNE EPM Telecomunicaciones S.A	510,659		510,659
	Total Servicios Públicos	2,811,938	0	2,811,938
Otras acreedores	Jairo Orlando Quintero Fuentes	2,237,200		2,237,200
	C.I.G Construcciones S.A.S.		26,732,729	-26,732,729
	Seguridad Napoles Ltda.	8,543,200		8,543,200
	Editorial Renacimiento	6,812,100		6,812,100
	Cemacol Regional Caldas	10,858,210		10,858,210
	Construtora Pentagono	280,000,000		280,000,000
	Proyectos, construcciones y Servicios	3,729,816		3,729,816
	Francisco Javier Espinosa Cabrera	22,803,010	1,475,910	21,427,200
	Wilson Guido Duran Herrera	16,183,581	16,183,581	0
	Varios Menores	4,205,815	756,137	3,449,678
	Total Otras Acreedores	355,473,832	45,158,257	310,315,675
	Total Costos y Gastos	1,094,659,038	238,749,536	855,910,002

NOTA 12. Pasivos fiscales Retenciones en la fuente

El saldo de pasivo por impuesto corriente acumulado con corte a 31 de diciembre de 2017 incluye:

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
RETENCION EN LA FUENTE	66.048,716	35.072,706	32.972,011
PASIVOS FISCALES- RENTA		40.816,000	-40.816,000

NOTA 13. Retenciones y aportes de nómina: Corresponde a los valores adeudados por concepto de salud, pensión, ARL, Confa y Libranzas que será cancelado en Enero de 2017.

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
Aportes a Entidades Promotoras de Salud	2,311,590	1,722,960	588,630
Aportes a Administradoras de Riesgos Laborales	1,508,979	1,589,800	-80,822
Aportes Caja de compensación, I.C.B.F- SENA	5,837,403	936,105	4,892,208
Fondos de Cesantías y/o Pensiones	4,785,300	4,254,100	531,200
Libranzas	346,376		346,376
Total Retenciones y aportes de Nomina	14,789,647	8,552,055	6,237,592

NOTA 14. Beneficios a empleados: Son valores de prestaciones sociales que se deben a los empleados tales como cesantías e intereses de cesantías y vacaciones que fueron consolidados a diciembre de 2017

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
Cesantías	24.353,979	13,482,789	10,871,190
Intereses sobre Cesantías	2.733,636	1,654,171	1,079,455
Vacaciones	12,261,655	10,364,126	1,897,530
total Beneficios a empleados	39,349,270	26,501,086	13,848,185

NOTA 15. Anticipos y avances recibidos: Corresponde a valores recibidos de clientes (o promitentes compradores) que van cancelando el 30% o más de las cuotas iniciales de las promesas de compraventa de los proyectos de Alta Vista Elapa I, La Ceiba y San Ambrosio.

Y los descuentos que se les practican a los contratistas como garantía para el cumplimiento de los diferentes contratos.

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
ANTICIPO RECIBIDO DE CLIENTES	4,483,775,177.00	1,142,720,764.00	3,346,054,413.00
RETENCION GARANTIA CUMPLIMIENTO CONTRATO	112,485,912.00	33,738,114.00	78,749,798.00
Total Anticipos y Avances Recibidos	4,601,261,089.00	1,176,458,878.00	3,424,804,211.00

NOTA 16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS PASIVOS

Comprende el valor de las obligaciones contraídas por la entidad, mediante la obtención de recursos en efectivo con establecimientos financieros, bancarios y compañías de

financiamiento comercial con destino a capital de trabajo y a los programas de inversión establecidos por la gerencia de la compañía, estas obligaciones se clasifican en corto y largo plazo.

Obligaciones Financieras Bancos Nacionales: Este valor se le adeuda a los bancos y entidades de financiación, y cuenta de socios.

A los préstamos de Giro Empresarial y préstamos de socios se les calculo costo por medición amortizado a una tasa del 10.31%.

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
BANCARIAS-PAGARES			
BANCO BBVA	643.500.000		643.500.000
BANCOLOMBIA S.A.	370.000.000		370.000.000
Total Bancarias-pagares	1.013.500.000	0	1.013.500.000
CREDITOS ROTATIVOS Y TARJETAS DE CREDITO			
BANCO BBVA (3) CREDITOS	127.681.820	557.499.989	-429.818.179
Tarjeta de crédito BBVA 760928	6.367.869		6.367.869
Total Creditos Rotativos y Tarjetas de Crédito	134.049.709	557.499.989	-423.450.280
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS AL COSTO	1.147.549.709	557.499.989	590.049.710
OBLIGACIONES FINANCIERAS POR MEDICION			
GIRO EMPRESARIAL Y CIA.	4.584.183.156	2.373.000.000	2.205.183.156
Total Otras entidades de Financiamiento	4.584.183.156	2.373.000.000	2.205.183.156
PRESTAMOS A SOCIOS Y ACCIONISTAS			
PINEDA ZULUAGA GUILLERMO	430.235.381	161.158.306	269.059.285
ESPINOSA CABRERA FRANCISCO JAVIER	632.860.105	563.445.786	69.414.319
Total préstamos a socios y accionistas	1.063.195.696	729.612.392	333.583.604
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS POR MEDICION	6.647.378.852	3.107.612.392	2.539.766.760

Este es el detalle de todas las obligaciones otorgadas durante el año 2017

Nº DE CREDITO	BANCO	PLAZO	INTERES CORRIENTE C.A.	DESEMBOLSO
9600303984	BBVA	12 MESES	10.949%-10.75%	156.500.000
590994846	BANCOLOMBIA	12 MESES	15.84-16.01%	370.000.000
9600303583	BBVA	12 MESES	10.64%-10.88%	200.000.000
9600303570	BBVA	12 MESES	10.64%-10.88%	300.000.000
9600302275	BBVA	6 MESES	11.879%-11.39%	163.000.000
9600300501	BBVA	9 MESES	12.679%-11.56%	93.000.000

9600299463	BBVA	11 MESES	13.369%-11.92%-11.89%-12.20%-13.07%-13.35%	167.000.000
9600298226	BBVA	12 MESES	13.799%-12.45%-13.44%-13.57%-13.65%-13.79%	120.000.000
9600297129	BBVA	12 MESES	13.789%-13.44%-13.57%-13.78%-13.92%	350.000.000
9600295750	BBVA	12 MESES	14.388%-13.27%-13.44%-13.57%-14.03%-14.38%	300.000.000

NOTA 17. El impuesto diferido pasivo se calculó teniendo como base las diferencia temporarias para el año 2017 fueron de \$283.984.556 se le aplicó la tarifa del 34% y el valor de \$96.554.748

NOTA 18. Capital suscrito y pagado. Corresponde al capital suscrito y pagado por los socios, constituido de la siguiente manera:

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	1.000.000.000	1.000	1.000.000
CAPITAL SUSCRITO	680.000.000	680	1.000.000
CAPITAL PAGADO	680.000.000	680	1.000.000

NOTA 19. RESULTADOS ACUMULADAS: Resultados económicos de periodos anteriores.

NOTA 20. Resultado del ejercicio: Es el resultado final de la vigencia 2017.

Durante el año 2017 la empresa tuvo una facturación muy baja, ya que los proyectos se encontraban en construcción.

La pérdida se generó fundamentalmente por efecto de:

1. Aplicación de las NIIF, en cuanto a que no se permite la capitalización de costos asignados a los proyectos como son:
 - a) Costos de comercialización
 - b) Gastos financieros.

NOTA 21. Ingresos Operacionales. Fueron originados de la actividad principal del negocio que es la venta de bienes inmuebles. Durante el año 2017 se escrituraron apartamentos, dando como resultado:

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
GENTIL LONDONO SALAZAR	97.200.700		97.200.700
LOPEZ OSORIO JOSE RODRIGO	15.700.000		15.700.000
GALLEGO FLOREZ JUAN	50.400.000		50.400.000
DIAZ MUÑOZ LUISA FERNANDA	15.000.000		15.000.000
SALAZAR GIRALDO LUISA FERNANDA	113.000.000		113.000.000
ALZATE GALLEGO WILLIAM	15.458.895		15.458.895
TOTAL VENTAS	306.758.595	3.334.704.566	-3.027.934.971

NOTA 22. Ingresos no operacionales. corresponde a otros ingresos diferentes a la actividad principal del negocio. También tenemos en este rubro los ingresos por medición al costo amortizado.

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
RENDIMIENTOS FINANCIEROS			
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO FID	2.490		2.490
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	9.423.132	907.500	8.515.632
TOTAL RENDIMIENTOS FINANCIEROS	9.425.622	907.500	8.518.122
RECUPERACIONES Y OTROS INGRESOS			0
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	3.078.524	41.480.018	-38.401.494
INDEMNIZACIONES	6.195.027	33.583.400	-27.388.373
DIVERSOS	3.224.006	2.162.211	1.032.565
TOTAL OTROS INGRESOS	12.498.357	77.235.629	-64.737.272
INGRESO POR MEDICIÓN COSTO AMORTIZADO			
TOTAL INGRESO COSTO AMORTIZADO	1.103.184.985	524.538.609	578.646.376
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	1.125.106.984	502.651.738	622.427.226

NOTA 23. Gastos operacionales de administración fueron los egresos administrativos para la prestación del servicio que ofrece Gestora Urbana S.A.S. con su personal administrativo y los gastos propios de una buena administración

CONCEPTO	2017	2016	DIFERENCIA
GASTOS			
OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	682.963.458	425.121.900	257.841.558
BENEFICIOS A EMPLEADOS	329.600.801	228.487.538	101.043.043
SUELDOS	202.006.000	152.457.775	89.508.634
HORAS EXTRAS Y RECARGOS	42.406		42.498

VIAJES	20.000	180.000	-60.000
AUXILIO DE TRANSPORTE	5.653.519	1.915.189	3.738.320
RODAMIENTO	800.000	0	800.000
CESANTIAS	18.608.508	6.276.100	12.329.404
INTERESES SOBRE CESANTIAS	2.088.407	752.315	1.337.092
PRIMA DE SERVICIOS	17.262.240	8.616.857	8.645.383
VACACIONES	9.812.318	5.070.501	4.741.814
BONIFICACIONES	10.030.000	0	10.030.000
GASTOS DE PERSONAL-DOTACION Y SUMINISTRO A TRABAJADORES	4.344.350	8.096.565	-3.752.209
INDEMNIZACIONES LABORALES	1.300.000	658.821	641.178
APORTES A ADMINISTRADORAS DE RIESGOS PROFESIONALES ARP	12.318.900		12.318.900
APORTES A ENTIDADES PROMOTORAS DE SALUD EPS	5.388.260	21.748.300	-12.359.750
APORTES A FONDOS DE PENSIONES Y/O CESANTIAS	22.545.565	17.084.264	5.454.302
APORTES CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR	7.838.542	39.798.907	-31.859.365
APORTES I.C.R.F	3.313.500	7.676.056	-4.361.555
SENA	7.709.000	4.604.497	-2.295.487
GASTOS MEDICOS Y DROGAS	49.583	3.022.986	-2.953.287
HONORARIOS	87.890.200	30.789.438	57.100.762
REVISORIA FISCAL	24.822.000	12.411.000	12.411.000
ASESORIA JURIDICA	45.500.000	1.400.000	44.100.000
ASESORIA FINANCIERA	17.268.200	15.843.938	1.424.262
OTROS	300.000	1.134.500	-834.500
IMPUESTOS	42.698.781	24.351.651	18.247.130
INDUSTRIA Y COMERCIO	17.977.000	298.000	17.679.000
IVA DESCONTABLE	24.621.781	24.653.651	-558.130
ARRENDAMIENTOS	79.580.011	25.636.230	53.943.781
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	68.722.768	25.636.230	43.086.538
CUOTAS DE ADMINISTRACION	10.880.243		10.880.243
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	2.675.500	1.310.000	1.365.500
AFILIACIONES Y SOSTENIMIENTO	2.675.500	1.310.000	1.365.500
SEGUROS	334.344	415.808	-81.464
OTROS	334.344	415.808	-81.464
SERVICIOS	6.532.653	15.627.334	-10.094.571
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	362.465	546.488	-184.023
ASISTENCIA TECNICA	60.000	254.740	-194.740
PROCESAMIENTO ELECTRONICO DE DATOS	922.192		922.192
ENERGIA ELECTRICA	1.802.050		1.802.050

TELEFONO	153,808	502,852	-349,044
CORREO- PORTES Y TELEGRAMAS	697,283	453,230	244,025
TRANSPORTES- FLETES Y ACARREOS	371,500	820,000	-448,500
OTROS	1,163,385	13,050,024	-11,886,629
GASTOS LEGALES	5,119,853	7,580,423	-2,460,570
NOTARIALES	2,203,010	3,632,818	-3,329,809
REGISTRO MERCANTIL	1,976,000	1,638,600	337,400
OTROS	1,241,643	478,904	762,739
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	8,777,822	19,590,211	-10,812,389
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	543,067		543,067
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	1,053,715	13,017,513	-11,963,798
MAQUINARIA Y EQUIPO	178,771	0	178,771
EQUIPO DE OFICINA	392,657	3,837,211	-3,444,554
Equipo de computación y comunicación	6,809,612	2,685,487	3,924,125
ADECUACION E INSTALACION	48,267,233	4,500	48,262,733
ARREGLOS ORNAMENTALES	55,988	4,500	51,488
REPARACIONES LOCATIVAS	48,211,245		48,211,245
GASTOS DE VIAJE	388,400	880,474	-492,074
ALOJAMIENTO Y MANUTENCION	26,200	23,000	238,200
PASAJES AEREOS		744,074	-744,074
OTROS	127,200	113,400	13,800
DEPRECIACIONES	10,970,520	3,283,575	10,686,945
EQUIPO DE OFICINA	3,802,191	859,075	2,943,116
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	6,347,369	2,424,500	2,922,869
Muebles y enseres	4,820,960		4,820,960
DIVERSOS	58,324,530	67,124,718	-8,800,188
COMISIONES		504,225	-504,225
LIBROS SUSCRIPCIONES PERIODICOS Y REVISTAS	1,248,400	3,212,000	-1,963,600
GASTOS DE REPRESENTACION Y RELACIONES PUBLICAS	40,456,889	48,350,949	-8,893,060
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	1,886,359	2,216,923	-328,566
UTILES- PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	8,752,337	2,968,668	5,783,669
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	2,304,031		2,304,031
TAXIS Y BUSES	2,076,423	2,981,265	-884,842
CASINO Y RESTAURANTE	1,582,756	1,583,857	-18,099
PARQUEADEROS	15,225	480,138	-444,913
OTROS		3,889,691	-3,889,691

NOTA 24. Gastos operacionales de ventas, fueron los egresos administrativos para la prestación del servicio que ofrece Gestora Urbana S.A.S. en su personal administrativo de ventas.

OPERACIONALES DE VENTA	74,438,057	91,950,024	-17,511,967
GASTOS DE PERSONAL	58,614,224	22,080,031	36,534,193
SUELDOS	33,740,000	16,060,000	17,680,000
Horas Extras y Recargos	884,625		884,625
Viáticos	100,000		100,000
AUXILIO DE TRANSPORTE	2,904,357	170,940	2,733,417
Rodamiento	1,950,000		1,950,000
CESANTIAS	2,924,346	1,481,300	1,443,046
INTERESES SOBRE CESANTIAS	296,869	191,158	105,711
PRIMA DE SERVICIOS	2,941,250	1,356,307	1,584,943
VACACIONES	1,237,434	777,003	460,431
DOTACION Y SUMINISTRO A TRABAJADORES	990,000	150,000	840,000
INDEMNIZACIONES LABORALES	1,500,000		1,500,000
APORTES A ADMINISTRADORAS DE RIESGOS PROFESIONALES ARP	2,122,442		2,122,442
APORTES A FONDOS DE PENSIONES Y/O CESANTIAS	5,389,554	939,325	4,450,229
APORTES A CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR	1,633,317	735,100	898,217
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	1,145,000		1,145,000
AFILIACIONES Y SOSTENIMIENTO	1,145,000		1,145,000
SERVICIOS	12,536,575	55,185,808	-42,649,233
Energia electrica		186,310	-186,310
Transporte flotas y aeromovs		120,000	-120,000
PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y PROMOCION	12,536,575	54,866,395	-42,329,720
GASTOS LEGALES	150,830	931,263	-780,433
NOTARIALES	17,200	183,163	-165,963
REGISTRO MERCANTIL	15,500	72,400	-56,900
OTROS	118,130	725,700	-607,570
GASTOS DE VIAJE	30,000		30,000
OTROS	30,000		30,000
DIVERSOS	1,961,628	13,753,125	-11,791,497
LIBROS, SUSCRIPCIONES, PERIODICOS Y REVISTAS		4,200,000	-4,200,000
GASTOS DE REPRESENTACION Y RELACIONES PUBLICAS	1,400,000	4,537,920	-3,137,920
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	38,128	93,829	-55,701

UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	42,000	4.919,376	+4.876,376
TAXIS Y BUSES	483,500		483,500

NOTA 25. Gastos no Operacionales, son los gastos financieros, tales como intereses, gravamen a los movimientos financieros y comisiones bancarias

NO OPERACIONALES	392,543,466	227,562,759	664,980,707
FINANCIEROS	864,001,835	212,074,742	651,987,093
COMISIONES	11,041,592	6,896,071	2,145,511
GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIERO	40,239,654	30,499,150	9,740,534
IVA GASTOS BANCARIOS	1,481,717		1,481,717
INTERESES	611,298,497	172,679,521	638,618,876
GASTOS EXTRAORDINARIOS	28,481,985	18,488,017	12,993,968
IMPUESTOS ASUMIDOS	173,568	5,152,036	-4,988,468
OTROS	2,170,746	2,849,053	-878,365
GASTOS DIVERSOS			
Donaciones y/o Patrocinios	1,200,000		1,200,000
Gastos no deducibles	24,018,667	7,478,926	16,541,769
Gastos no deducibles obras	915,900		915,900
Ayuda al peso	72		72

NOTA 26. Costos de Ventas, son los costos trasladados de la cuenta de inventarios (construcciones en curso), que se van trasladando de acuerdo a las ventas. Este costo corresponde a 3 últimos apartamentos y parqueaderos del Edificio Hipona, cuyo costo fue de:

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
Costo de ventas	280,027,310	2,215,450,015	+2,455,423,635

NOTA 27. Costos de producción o de operación, son los costos en que incurre la constructora que por su naturaleza no deben estar en la cuenta de inventarios, pero si hacen parte de costos como los gastos incurridos en propaganda y publicidad.

CÓSTOS DE PRODUCCIÓN O DE OPERACIÓN	99.216.664	392.734.370	-293.517.706
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			
COMISIONES		18.103.448	-18.103.448
COMISIONES		18.103.448	-18.103.448
HONORARIOS		220.334.640	-220.334.640
HONORARIOS		3.500.000	-3.500.000
HONORARIOS ASESORIA TÉCNICA		246.834.540	-246.834.540
ARRENDAMIENTOS		76.000	-76.000
ARRENDAMIENTOS		76.000	-76.000
GASTOS FISCALES IMPUESTOS	11.051.464	42.646.015	-31.494.551
IVA MAYOR VALOR DEL COSTO	11.051.464	42.646.015	-31.494.551
SERVICIOS	82.156.600	62.642.874	19.513.726
PROPAGANDA Y PUBLICIDAD	82.156.600	62.642.874	19.513.726
MANTENIMIENTO Y REPARACION		1.491.000	-1.491.000
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO		1.491.000	-1,491,000
GASTOS DE VIAJE	802.600	309.600	293.000
PEAJES	802.600	309.600	293.000
DIVERSOS	1.406.000	17.230.803	-15.824.803
GASTOS REPRESENTACION Y RELACIONES PUBLICAS	1.406.000	17.230.803	-15.824.803

NOTA 28. Como resultado de la aplicación de las NIIF, se tiene una diferencia entre lo fiscal y las NIIF y se debe tener en cuenta para el cálculo del resultado del ejercicio

CONCEPTO	2017	2016	Diferencia
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	18.471.918	354.081.172	335.609.254

Hasta el 31 de diciembre de 2014, la empresa preparó sus estados financieros de acuerdo a normas contables colombianas, decreto 2649 y decreto 2650 de 1993.

GESTORA URBANA SAS adoptó el nuevo marco técnico normativo (NIIF) en forma integral a partir del ejercicio 2015, para lo cual se ha aplicado la SECCION 35 NIIF PARA PYMES "Adopción por Primera Vez de la Normas Internacionales de Información Financiera" en la determinación de los balances de apertura al 1° de enero de 2015, fecha de transición a las NIIF



Manizales, 24 de agosto de 2020.

DICTAMEN REEMITIDO DE REVISORÍA FISCAL AÑO 2019

Señores
ASAMBLEA GENERAL
GESTORA URBANA SAS
 Manizales

Opinión sobre los estados financieros individuales

He auditado los estados financieros individuales adjuntos de **GESTORA URBANA SAS** por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las revelaciones y resumen de las principales políticas contables.

Se presentan comparativos con el año 2018.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros, tomados de registros de contabilidad, presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **GESTORA URBANA SAS** a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el Decreto 2784 de 2012, 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017.

Excepto por que no se reconocieron intereses a nombre de la sociedad Giro Empresarial y Cía. en CA por \$1.168 MM

El presente dictamen difiere sustancialmente del dictamen emitido el 21 de mayo de 2020, que contenía una opinión modificada.



Se Re expresan los estados financieros, dado que posterior al cierre, se aporta documento que evidencia deuda con el Sr Francisco Javier Espinosa por valor de \$618MM

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIA– expuestas en el “Anexo técnico compilatorio y actualizado 4 – 2019, de las Normas de Aseguramiento de la Información” incorporado al DUR 2420 de 2015 a través del Decreto 2270 de diciembre 13 de 2019. Mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros”.

Cabe anotar que me declaro en Independencia de la GESTORA URBANA SAS, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de ética según dichos requerimientos. Adicionalmente, considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Gerencia en relación con los estados financieros individuales.

La Administración de GESTORA URBANA SAS es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con el marco técnico normativo aplicable en Colombia para empresas del Grupo 1, así mismo diseñar e implementar y mantener el control del control interno que esta considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas así como establecer y registrar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Adicionalmente, en la preparación de la información financiera, la administración es responsable de la valoración de la capacidad que tiene la empresa de mantenerse en funcionamiento, relevando, según corresponda,



la hipótesis de negocio en marcha. A su vez, los responsables del gobierno de la entidad, deben supervisar el proceso de información financiera de esta.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, realizando una auditoría de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información. Dichas normas exigen el cumplimiento a los requerimientos de ética, así como la planificación y la ejecución de pruebas selectivas de los documentos y los registros de contabilidad, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales. Los procedimientos analíticos de revisión dependen de mi juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, debo tener en cuenta el control interno relevante para la preparación y la presentación de los estados financieros, mas no expresar una opinión sobre la eficacia de este.

También hace parte de mi responsabilidad obtener suficiente y adecuada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de la entidad, y evaluar la adecuación de las políticas contables aplicadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la entidad. Adicionalmente, debo comunicar a los responsables del gobierno de la entidad el alcance, el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, y proporcionar una declaración de que he cumplido con todos los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Con base en el resultado de mis pruebas informo a la Asamblea.

- a) La contabilidad de GESTORA URBANA SAS ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b) No tuve acceso a libros de asamblea ni de registro de socios, por lo que no emito una opinión sobre los mismos.
- d) No conocí con antelación el informe de gestión de la administración, por lo cual no puedo emitir concepto sobre el mismo.

[Handwritten signature]

La información contenida en los documentos de esta colección es de carácter confidencial y su divulgación a terceros sin el consentimiento expreso de la Compañía puede ocasionar daños a la misma. La Compañía no se hace responsable de la información contenida en los documentos de esta colección.

[illegible]

No obstante en revelaciones anteriores a los católicos se les enseñó a no aceptar el bautismo de los herejes, pero en el siglo XVI, cuando se descubrió que los herejes no aceptaban el bautismo de los católicos, se les enseñó a aceptar el bautismo de los herejes.

Códice: Archivo de Newberry Fiscal
 CI 75 ST 83 Manizales
 T. P. N.º 4742 - T
 Revista Fiscal
 JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ
 Alentamiento


TSP ALB ONE
 Real Estate & Construction



Manizales, 24 de agosto de 2020.

**DICTAMEN ESTADOS FINANCIEROS PROPÓSITO ESPECIAL
JULIO 31 DE 2020**

Señores
ASAMBLEA GENERAL
GESTORA URBANA SAS
Manizales

Opinión sobre los estados financieros Individuales

He auditado los estados financieros individuales de propósito especial adjuntos de GESTORA URBANA SAS por el periodo intermedio al 31 de julio de de 2020 que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las revelaciones y resumen de las principales políticas contables. No se entregó a la auditoría las notas a los estados financieros.

Estos Estados financieros están comparativos con julio de 2019.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros, tomados de registros de contabilidad, presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de GESTORA URBANA SAS a 31 de julio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el Decreto 2784 de 2012, 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017.

Excepto por lo enunciado en los numerales de los literales a, b, d y f del capítulo cuestiones de auditoría.

Fundamento de la opinión

520



Una revisión de los estados financieros de periodos intermedios consiste principalmente en:

- ✓ Verificar que las cifras incluidas en los estados financieros fueran concordantes con las registradas en los libros oficiales con cierre a esa fecha.
- ✓ Verificar que las cifras incluidas en los anexos detallados de activos y pasivos correspondan con los saldos del balance al 31 de julio de 2020
- ✓ Aplicar procedimientos de revisión analítica a la información financiera y complementaria e efectuar pruebas de auditoría a dicha información para determinar la razonabilidad.
- ✓ Efectuar comprobaciones aritméticas de la información financiera.

Esta revisión de los estados financieros intermedios al 31 de julio de 2020, es de menor alcance al que se tiene cuando se dictaminan estados financieros de fin de ejercicio; pues en este caso, por tratarse de estados financieros intermedios, en el pasivo y en los gastos hay estimaciones que no son de valor absolutamente comprobable y no se ha hecho el cierre de libros para determinar los resultados.

He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIA– expuestas en el “Anexo técnico compilatorio y actualizado 4 – 2019, de las Normas de Aseguramiento de la Información” incorporado al DUR 2420 de 2015 a través del Decreto 2270 de diciembre 13 de 2019. Mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros”.

Cabe anotar que me declaro en independencia de la GESTORA URBANA SAS, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de ética según dichos requerimientos. Adicionalmente, considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión

Responsabilidad de la Gerencia en relación con los estados financieros individuales.

La Administración de GESTORA URBANA SAS es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con el marco técnico normativo aplicable en Colombia para empresas del Grupo 1.

así mismo diseñar e implementar y mantener el control del control interno que esta considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas así como establecer y registrar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Adicionalmente, en la preparación de la información financiera, la administración es responsable de la valoración de la capacidad que tiene la empresa de mantenerse en funcionamiento, relevando, según corresponda, la hipótesis de negocio en marcha. A su vez, los responsables del gobierno de la entidad, deben supervisar el proceso de información financiera de esta.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

MI responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, realizando una auditoría de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información. Dichas normas exigen el cumplimiento a los requerimientos de ética, así como la planificación y la ejecución de pruebas selectivas de los documentos y los registros de contabilidad, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales. Los procedimientos analíticos de revisión dependen de mi juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, debo tener en cuenta el control interno relevante para la preparación y la presentación de los estados financieros, mas no expresar una opinión sobre la eficacia de este.

También hace parte de mi responsabilidad obtener suficiente y adecuada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de la entidad, y evaluar la adecuación de las políticas contables aplicadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la entidad. Adicionalmente, debo comunicar a los responsables del gobierno de la entidad el alcance, el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, y proporcionar una declaración de que he cumplido con todos los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

Cuestiones clave de auditoría.

12

Con corte julio 31 de 2020 se presenta una pérdida de 5.313 MM, de los cuales se resaltan los siguientes aspectos:

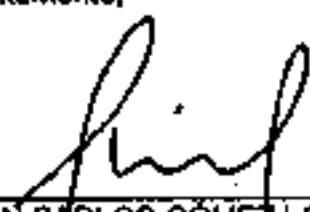
- a) Reconocimiento de intereses a favor de la sociedad Giro Empresarial por 1.168. MM
- b) Multa mediante contrato de transacción por valor de 1.110 MM, con cruce de cuentas de transferencia de lote; mediante esta operación GESTORA URBANA SAS transfiere a la sociedad Proyectos Construcciones & Servicios el lote que tiene como destinación la construcción del proyecto La Rioja.
- c) Contrato de transacción deudas laborales por 250MM.
- d) Costos y gastos de ejercicios anteriores por 281MM, los cuales superan tope de materialidad.
- e) Retenciones asumidas intereses 86MM
- f) Legalización de anticipos con la sociedad Proyectos Construcciones & Servicios por valor de 864MM
- g) La pérdida bruta operacional generada por 2.289

Otros asuntos:

Al 31 de julio de 2020 y en concordancia con el art 34 de la ley 1268 de 2008, la sociedad se encuentra incurso en causal de disolución y liquidación.

En discusión con la gerencia, manifiesta la intención de enervar la causal dentro de los 18 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros.

Atentamente,


JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ
Revisor Fiscal
T.P. N° 7145 - T
CII 72 27 68 T3 Manizales

Copia: Archivo de Revisoría Fiscal

54



CERTIFICACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Manizales, agosto 28 de 2020

Señores

Asamblea General de Accionistas de la Sociedad GESTORA URBANA S.A.S
Ciudad

Nosotros, **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** como Representante Legal y **MARIA EUGENIA RIOS ROMAN** en su calidad de Contadora General de la empresa **GESTORA URBANA S.A.S** con **Nit.900.800.886-6**, certificamos que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los Estados Financieros Básicos, Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo a julio 31 de 2020 y 2019, y las revelaciones hechas a través de las Notas.

Los estados financieros de **GESTORA URBANA S.A.S** Han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus correspondientes interpretaciones (CINIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Dichos estados financieros están armonizados con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia consagrados en el Decreto 2784 de 2012 y sus posteriores modificaciones acogidas por la Contaduría General de la Nación mediante Resolución 743 de 2013.

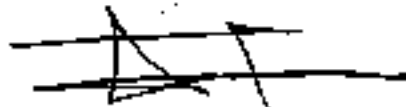
Los procedimientos de evaluación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente y reflejan razonablemente la razón financiera de la empresa, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio, los cambios en la Situación Financiera, los correspondientes al Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha

de conformidad con las Normas de Contabilidad Generalmente aceptadas, Además:

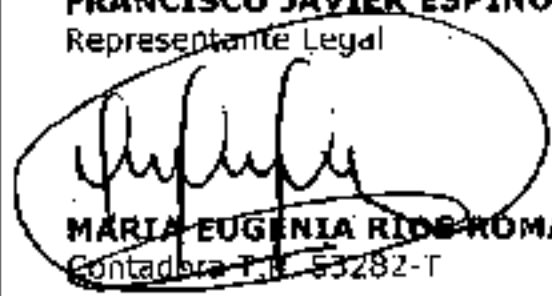
1. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos los cuales se encuentran diligenciados y al día.
2. No tenemos conocimiento de irregularidades que involucren a los miembros de la administración que pueden tener efecto de importancia sobre los Estados Financieros enunciados.
3. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con corte de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio de 2020, los Activos Fijos han sido valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
4. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos han sido reconocidos en ellos.
5. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos, pasivos reales y contingentes.
6. No se han dado manejo a recursos en forma distinta a la prevista en los procedimientos de la entidad.
7. La Sociedad no tiene planes ni intenciones futuras que puedan afectar negativamente el valor en libros o la clasificación de los activos y pasivos a la fecha de este Balance General.
8. La sociedad ha dado estricto y oportuno cumplimiento al pago de los aportes al sistema de seguridad social integral, de acuerdo con las normas vigentes; la sociedad se encuentra exonerada del pago de los aportes parafiscales a favor del servicio nacional de aprendizaje (SENA) y del Instituto colombiano de bienestar familiar (ICBF).
9. La contabilidad se lleva conforme a las Normas Legales y a la Técnica Contable; que la Correspondencia y los soportes contables se llevan y conservan debidamente; que existen y son adecuadas las medidas de Control Interno.

10. Se han revelado todas las demandas, imposiciones o sanciones tributarias de las cuales se tenga conocimiento.
11. El Software utilizado por la Sociedad posee la Licencia No. LF 820 DE MEKANO y cumple por lo tanto con las normas relacionadas con los Derechos de Autor como consta en documentos recibidos de la empresa y en la cual lo certifican.

Dado en Manizales, a los veintiocho (28) días del mes de agosto de 2020.



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
Representante Legal



MARIA EUGENIA RIOS ROMAN
Contadora T.E. 53282-T

GESTORA URBANA S.A.S
NIT 900.800.886-6
CERTIFICACIÓN

Los suscritos **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con cédula de extranjería número 339.738, en calidad de representante legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, con la doctora **MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No 24.645.109, y portador de la tarjeta profesional No 53282-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Contadora y el doctor **JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 10.284.089, y portador de la tarjeta profesional No 47145-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Revisor Fiscal de la sociedad, certificamos que **LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, lleva la contabilidad de manera regular, de conformidad con el marco normativo aplicable y hace parte del grupo de las NIIF plenas, con base en los principios de contabilidad generalmente aceptados.

El marco NIIF que aplica a la sociedad son Normas Internacionales de Información financiera Grupo 1 (NIIF PLENAS)

Para constancia de lo anterior, se expide a los 30 días del mes de agosto de 2020, en la ciudad de Manizales.

Atentamente,

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.

 C.E No 339.738
 Representante Legal

MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN

 C.C No 24.645.109
 Contador Público T.P. 53282-T

JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ

 C.C No 10.284.089
 Revisor Fiscal T.P. 47145-T

58



**CERTIFICACIÓN DE OBLIGACIONES DE DESCUENTOS A TRABAJADORES
DE GESTORA URBANA NIT 900.800.886-6**

Los suscritos **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con cédula de extranjería número 339.738, en calidad de representante legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, con la doctora **MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No 24.645.109, y portador de la tarjeta profesional No 53282-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Contadora y el doctor **JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 10.284.089, y portador de la tarjeta profesional No 47145-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Revisor Fiscal de la sociedad, certificamos que **LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, no tiene obligaciones derivadas de descuentos a trabajadores como pensión, salud o ninguna obligación por retenciones al Sistema de Seguridad Social; toda vez que se pagaron y quedaron al día.

En cuanto a retenciones por salarios, se adeudan \$767.000 correspondiente al periodo 5 de 2020.

A la fecha a los trabajadores de **GESTORA URBANA**, se le deben las cesantías que corresponden al periodo 2020; las cuales no constituyen retenciones de carácter fiscal, los descuentos a trabajadores, y los aportes al sistema de seguridad social se encuentran a paz y salvo.

Para constancia de lo anterior, se expide a los 30 días del mes de agosto de 2020, en la ciudad de Manizales.

Atentamente,

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.

C.E No 339.738

Representante Legal

JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ

C.C No 10.284.089

Revisor Fiscal T.P. 47145-T

MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN

C.C No 24.645.109

Contador Público T.P. 53282-T



CERTIFICACIÓN DE OBLIGACIONES DERIVADAS DE RETENCIONES DE CARÁCTER FISCAL GESTORA URBANA NIT 900.800.886-6

Los suscritos **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con cédula de extranjería número 339.738, en calidad de representante legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, con la doctora **MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 24.645.109, y portador de la tarjeta profesional No 53282-T de la Junta central de contadores, actuando en calidad de **Contadora** y el doctor **JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 10.284.089, y portador de la tarjeta profesional No 47145-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de **Revisor Fiscal** de la sociedad, certificamos que **LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, **tiene obligaciones derivadas de retenciones de carácter fiscal, por los siguientes valores:**

CLASE DE OBLIGACION	NRO.DECLARACION	FECHA DE VENCIMIENTO	SALDO PENDIENTE
RETENCION EN LA FUENTE MAYO/20	3504601184177	16/06/2020	7,916,000
RETENCION EN LA FUENTE JUNIO/20	3504603319660	13/07/2020	14,590,000
RETENCION EN LA FUENTE JULIO/20	3504606445591	18/08/2020	116,439,000

De acuerdo a las manifestaciones de la gerencia, los valores anteriormente mencionados se pagarán un mes antes de la confirmación del acuerdo de reestructuración de la empresa, teniendo en cuenta la devolución por parte de la DIAN del IVA de vivienda de interés social del proyecto la Ceiba PH, la solicitud se iniciará el primer bimestre de 2021.

Para constancia de lo anterior, se expide a los 30 días del mes de agosto de 2020, en la ciudad de Manizales.

Atentamente,

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.

C.E No 339.738

Representante Legal

JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ

C.C No 10.284.089

Revisor Fiscal T.P. 47145-T

MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN

C.C No 24.645.109

Contador Público T.P. 53282-T

www.gestoraurbana.com



CERTIFICACIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN CONTRA GESTORA URBANA NIT 900.800.886-6

Los suscritos **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con cédula de extranjería número 339.738, en calidad de representante legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, con la doctora **MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No 24.645.109, y portador de la tarjeta profesional No 53282-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de **Contadora** y el doctor **JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 10.284.089, y portador de la tarjeta profesional No 47145-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de **Revisor Fiscal** de la sociedad, certificamos que **LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, tiene los siguientes procesos judiciales en contra:

CLASE DE PROCESO	JUZGADO	NUMERO DE RADICADO	PRETENSIONES	ESTADO ACTUAL	CIUDAD
PROCESO EJECUTIVO SINGULAR	02 CIVIL CTO MANIZALES	2018-281	\$120.000.000	PENDIENTE AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO	MANIZALES
PROCESO EJECUTIVO	05 CIVIL CTO MANIZALES	2020-036	\$280.000.000 INTERESES MORATORIOS	TRASLADO RECURSO DE REPOSICION MANDAMIENTO DE PAGO	MANIZALES
PROCESO EJECUTIVO LABORAL	01 LABORAL CTO MANIZALES	2020-309	\$250.000.000 INTERESES MORATORIOS	REPARTO Y RADICACION	MANIZALES
PROCESO VERBAL	TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES	2020-002	\$36.400.000	CORRIENDO TRASLADO DE DEMANDA DE REDONVENCION	MANIZALES
PROCESO EJECUTIVO SINGULAR	10 CIVIL MPAL DE MANIZALES	2020-365	\$16.000.000	PENDIENTE NOTIFICACION MANDAMIENTO DE PAGO	MANIZALES

Para constancia de lo anterior, se expide a los 30 días del mes de agosto de 2020,
en la ciudad de Manizales.

Atentamente,



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.

C.E No 339.738

Representante Legal



JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ

C.C No 10.284. 089

Revisor Fiscal T.P.47145-T



MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN

C.C No 24.645.109

Contador Público T.P. 53282-T



**GESTORA
URBANA**
S.A.S.

CERTIFICACIÓN DE BIENES DADOS EN GARANTIA

GESTORA URBANA NIT 900.800.886-6

Los suscritos **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con cédula de extranjería número 339.738, en calidad de representante legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, con la doctora **MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No 24.645.109, y portador de la tarjeta profesional No 53282-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Contadora y el doctor **JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 10.284.089, y portador de la tarjeta profesional No 47145-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Revisor Fiscal de la sociedad, certificamos que **LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, no tiene bienes dados en garantía de conformidad con los artículos 50 y 52 de la ley 1676 y Decreto 1835 del 2015, sin embargo es importante aclarar que se realizaron 2 hipotecas las cuales se describen a continuación:

Hipoteca constituida a favor de la sociedad Giro Empresarial & Cia S en C.A. (entidad no financiera), la cual se encuentra contenida en la Escritura Publica No 1907 del 23/03/2019. En la actualidad el citado gravamen hipotecario pesa sobre los siguientes inmuebles: a) apartamento 1402 y deposito 102 del Edificio Alta Vista Etapa II P.H. inmuebles identificados con los folios de matricula inmobiliaria No 100-233535 y 100-233618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

ANEXA

- a) Matricula Inmobiliaria No 100-233535
- b) Matricula Inmobiliaria No 100-233618
- c) Escritura pública No 1907 del 23/03/2019



Hipoteca con banco Davivienda - Entidad Financiera- según escritura 3490, lote de mayor extensión donde se construyó el proyecto LA CEIBA P.H.

Se certifica que se constituyó **FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN** entre **LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6 y la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA**, representantes del patrimonio autónomo **FIDECOMISO LA CEIBA**, con Nit 830.053.700-6; para la administración de las unidades de venta de los apartamentos ubicados en el edificio la CEIBA P.H.

ANEXAN

- a) Escritura Pública del lote de mayor extensión No 3490 - Folio 83-100
 b) Matricula Inmobiliaria # 100-223606 Folio 101-104
 c) Contrato de Fiducia entre la sociedad GESTORA URBANA y FIDUCIARIA - DAVIVIENDA. -> Folio 105-115
 d) Documento aceptación de crédito constructor, contiene avalúo, valor comercial y áreas de construcción. 146

En virtud de la presente certificación, se informa que el bien es necesario para el desarrollo de las actividades, toda vez que actualmente en el lote de mayor extensión se realizó el proyecto denominado la CEIBA P.H., el cual cuenta con:

UNIDADES	DESCRIPCIÓN
96	APARTAMENTOS
70	PARQUEADEROS DE CARRO
40	PARQUEADEROS DE MOTOS

ÁREAS COMUNES COMO:

- Piscina
- Salón comunal
- Guardería
- Juegos infantiles

El lote con la FIDUCIA DAVIVIENDA, tiene una extensión de 2.092 metros cuadrados, cuya área total construida es 9.383 metros cuadrados:



Costo lote: \$ 1.000.000.0000
Costo de Construcción: \$ 9.358.000.000
Valor comercial: \$11.040.000.000

Para constancia de lo anterior, se expide a los 30 días del mes de agosto de 2020,
en la ciudad de Manizales.

Atentamente,



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.

C.E No 339.738

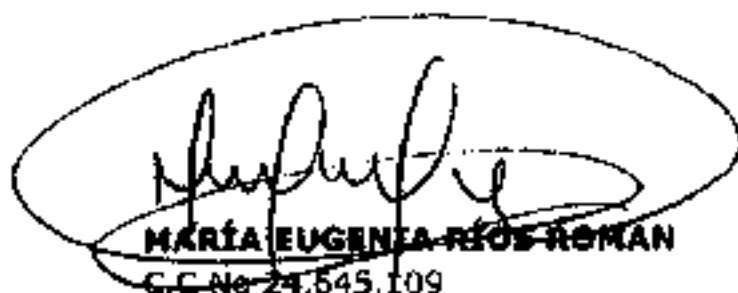
Representante Legal



JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ

C.C No 10.284. 089

Revisor Fiscal T.P. 47145-T



MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN

C.C No 24.645.109

Contador Público T.P. 53282-T



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200827234233238766

Nro Matrícula: 100-233535

Página 1

Impreso el 27 de Agosto de 2020 a las 10:22:22 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES. DEPTO: CALDAS. MUNICIPIO: MANIZALES. VEREDA: LA ENENA

FECHA APERTURA: 03-12-2019. RADICACIÓN: 2019-100-6-24621. CON: ESCRITURA DE: 13-11-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CAMBIO Y LINDEROS

APARTAMENTO 1402 - TORRE 2 con área de 53.98 M² A. PRIVADA, 57.96 M² A. TOTAL CONSTRUIDA, UBICACIÓN: NIVEL 2029.27, cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 7771, 2019/11/15, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1679 de 2012

COMPLEMENTACION:

Nº 15. - ESCRITURA 8521 DEL 5/12/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 15/12/2017 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE AVENIDA ALBERTO MENDOZA NIT. 8300538122, A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008006886. REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206451.-

10. - ESCRITURA 7354 DEL 27/2/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 10/3/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008006886. A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE AVENIDA ALBERTO MENDOZA NIT. 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206451.-

9. - ESCRITURA 6801 DEL 14/8/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/8/2015 POR COMPRAVENTA DE: INVERSIONES & DESARROLLOS ORICOL S.A.S. A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008006886, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206451.-

8. - ESCRITURA 4820 DEL 25/8/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/8/2015 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT. 8300538122. A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORICOL S.A.S. REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206451.-

7. - ESCRITURA 4819 DEL 25/8/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/8/2015 POR RESOLUCION PARCIAL RESPECTO DEL ACTO JURIDICO DE RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA MRO. 6254 DE 26/8/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DE: PROYECCION SERVISA S.A.S. A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT. 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206451.-

6. - ESCRITURA 6254 DEL 20/8/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 27/8/2014 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT. 8300538122. A: PROYECCION SERVISA S.A.S. REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206451.-

#####

19. - ESCRITURA 8521 DEL 5/12/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 15/12/2017 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE AVENIDA ALBERTO MENDOZA NIT. 8300538122, A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008006886, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206452.-

5. - ESCRITURA 7354 DEL 27/2/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 10/3/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008006886. A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE AVENIDA ALBERTO MENDOZA NIT. 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206452.-

4. - ESCRITURA 7039 DEL 22/8/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/8/2015 POR ACLARACION A LA ESCRITURA 6801 DEL 14/8/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES EN EL SENTIDO DE CITAR EL AREA CORRECTA DE ESTE PREDIO A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008006886. A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORICOL S.A.S. NIT. 8805313153, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206452.-

3. - ESCRITURA 6881 DEL 14/8/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/8/2015 POR COMPRAVENTA DE: INVERSIONES & DESARROLLOS ORICOL S.A.S. A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008006886, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206452.-

2. - ESCRITURA 8389 DEL 30/7/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 4/8/2016 POR RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRE PICASSO NIT. P.A. 8300538122. A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORICOL S.A.S. NIT. 8805313153, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-206452.-

ESCRITURA 5207 DEL 22/7/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 24/7/2014 POR ACLARACION A LA ESCRITURA 7207 DEL 14-09-2012 DE LA NOTARIA 2A DE MANIZALES EN EL SENTIDO DE CITAR EL NIT. DEL FIDEICOMISO TORRES PICASSO Y EL NIT. DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN ESTE Y OTRO PREDIO. A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT. 8300538122. REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-187832. ### ESCRITURA 7207



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200827234233238766

Nro Matricula: 100-233535

Página 2

Impreso el 27 de Agosto de 2020 a las 10:22:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DEL 14/9/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 18/9/2012 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIO S.A.S. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 ## ESCRITURA 7143 DEL 12/9/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 12/9/2012 POR COMPRAVENTA DE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA , A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 ## ESCRITURA 1082 DEL 12/9/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 13/9/2009 POR COMPRAVENTA DE: GRUPO INVERSOR LATINO EUROPEO LTDA , A: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 ## ESCRITURA 952 DEL 27/6/2008 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 31/7/2008 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA. , A: GRUPO INVERSOR LATINO EUROPEO LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 ## ESCRITURA 486 DEL 31/7/2006 NOTARIA 2A DE MANIZALES REGISTRADA EL 1/2/2006 POR COMPRAVENTA DE: PROMOTORA EL TREBOL S.A. EN LIQUIDACION (ANTES PROMOTORA DE CONSTRUCCION EL TREBOL LIMITADA) , A: CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 ~~CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA. REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 ## ESCRITURA 486 DEL 31/7/2006 NOTARIA 2A DE MANIZALES REGISTRADA EL 1/2/2006 POR COMPRAVENTA DE: PROMOTORA EL TREBOL S.A. EN LIQUIDACION (ANTES PROMOTORA DE CONSTRUCCION EL TREBOL LIMITADA) , A: CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832~~

REGISTRO 27-02-1996 ESCRITURA 274 DEL 22-02-1996 NOTARIA 1A, MANIZALES, COMPRAVENTA, DE MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C. A: PROMOTORA DE CONSTRUCCION EL TREBOL LIMITADA.

REGISTRO 12-07-1993 ESCRITURA 1943 DEL 07-07-1993 NOTARIA 1A, MANIZALES, DIVISION MATERIAL A: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C.

REGISTRO 08-07-88 ESCRITURA 1283 DEL 06-07-88 NOTARIA 1A, MANIZALES, ENGLOSIAMIENTO, A: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C.

REGISTRO 28-03-87 ESCRITURA 823 DEL 17-03-87 NOTARIA 1A, MANIZALES, COMPRAVENTA, DE: ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ADECON LTDA, A: JORGE ALBERTO JARAMILLO JARAMILLO Y CIA S. EN C. MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA S EN C.

REGISTRO 04-07-86 ESCRITURA 1161 DEL 25-06-86 NOTARIA 1A, MANIZALES, COMPRAVENTA, DE HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. Y CIA S. EN C. A: ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ADECON.

REGISTRO 28-11-83 ESCRITURA 2481 DEL 23-11-83 NOTARIA 1A, MANIZALES, DEBGLOBE, A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. Y CIA S. EN C.

REGISTRO 13-03-87 ESCRITURA 211 DEL 15-02-87 NOTARIA 4, MANIZALES, APOORTE A SOCIEDAD, DE: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. LTDA, A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R.S EN C. ~~HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R.S EN C. REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-164870 ## ESCRITURA 7207 DEL 22/7/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 24/7/2014 POR ACLARACION A LA ESCRITURA 7207 DEL 14-09-2012 DE LA NOTARIA 2A DE MANIZALES EN EL SENTIDO DE CITAR EL NIT DEL FIDEICOMISO TORRES PICASSO Y EL NIT DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN ESTE Y OTRO PREDIO. A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT, 8805313153 - COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT, 8306538122 . REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-164870 ## ESCRITURA 7207 DEL 14/9/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 18/9/2012 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIO S.A.S. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-164870~~



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200827234233236766

Nro Matrícula: 100-233535

Página 3

Impreso el 27 de Agosto de 2020 a las 10:22:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

#N# ESCRITURA 7143 DEL 12/9/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 12/9/2012 POR COMPRAVENTA DE: FRANCISCO JAMIER ESPINOSA CABRERA, A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIOL S.A.S. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-164970. #N# ESCRITURA 1082 DEL 12/9/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 13/9/2009 POR COMPRAVENTA DE: GRUPO INVERSOR LATINO EUROPEO LTDA, A: FRANCISCO JAMIER ESPINOSA CABRERA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-164970. #N# ESCRITURA 952 DEL 27/8/2008 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 31/7/2008 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA, A: GRUPO INVERSOR LATINO EUROPEO LTDA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-164970

REGISTRO 16-02-2005 ESCRITURA 573 DEL 15-02-2005 NOTARIA 2 DE MANIZALES, COMPRAVENTA, DE: PROMOTORA EL TREBOL S.A. EN LIQUIDACION (ANTES PROMOTORA DE CONSTRUCCION EL TREBOL LIMITADA), A: CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA.
REGISTRO 27-02-1996 ESCRITURA 274 DEL 22-02-1996 NOTARIA 1A, MANIZALES, COMPRAVENTA, DE MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C. A: PROMOTORA DE CONSTRUCCION EL TREBOL LIMITADA.
REGISTRO 12-07-1993 ESCRITURA 1843 DEL 07-07-1993 NOTARIA 1A, MANIZALES, DIVISION MATERIAL, A: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C.
REGISTRO 06-07-88 ESCRITURA 1265 DEL 06-07-88 NOTARIA 1A, MANIZALES, ENGLOBAMIENTO, A: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C.
REGISTRO 20-03-87 ESCRITURA 523 DEL 17-03-87 NOTARIA 1A, MANIZALES, COMPRAVENTA, DE: ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ADECON LTDA. A: JORGE ALBERTO JARAMILLO JARAMILLO Y CIA. S. EN C. MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C.
REGISTRO 04-07-86 ESCRITURA 1161 DEL 26-06-86 NOTARIA 1A, MANIZALES, COMPRAVENTA, DE: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. Y CIA. S. EN C. A: ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ADECON
REGISTRO 29-11-83 ESCRITURA 2491 DEL 23-11-83 NOTARIA 1A, MANIZALES, DESGLOBE, A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. Y CIA. S. EN C.
REGISTRO 13-03-87 ESCRITURA 211 DEL 15-02-87 NOTARIA 4, MANIZALES, APOORTE A SOCIEDAD, DE: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. LTDA, A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R.S. EN C.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 41 B N° 25A-07 BARRIO MILAN / EDIFICIO MULTIFAMILIAR "ALTA VISTA" P.H. / APARTAMENTO 1402 - TORRE 2

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otras)

100 - 222760

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 13-02-2016 Radicación: 2018-100-6-3173

Doc: ESCRITURA 833 DEL 13-02-2018 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "ALTA VISTA" (ETAPA (VER MATRÍCULAS ABIERTAS DE 100-222761 A 100-222940)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

SNE Small News Events

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200827234233238765

Nro Matricula: 100-233535

Page 4

Impreso el 27 de Agosto de 2020 a las 10:22:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: GILSTONA URBANA S.A.S.

NETS 9000 000.553

ADAPTACION: Nro 192 Fecha: 28-03-2019 Radicación: 2019-100-6-6710

Doc: ESCRITURA 1907 DEL 27-03-2019 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN 0219 HIPOTÉCA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)

DE: GESTORA URBANA S.A.S.

WTT# 0-0-0000000000

A: GARD EMPRESARIALY CIA S EN C.A. NIT. 9000004749

A: FINECA ZULUAGA GUILLERMO

CC# 1334554

ANOTACIÓN: Nro 603 Fecha: 26-11-2019 Radicacion: 2019-150-S-24621

Doc. ESCRITURA 3771 DEL 15-11-2010 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$C

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA E.P. N° 833 DE 13/2/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES, EDIFICIO MULTIFAMILIAR "ALTA VISTA" SEGUNDA ETAPA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NOTE 5004404140X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

LUGARES: (Información Anterior o Corregida)

[illegible]



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200827234233238766

Nro Matrícula: 100-233536

Página 5

Impreso el 27 de Agosto de 2020 a las 10:22:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realred

Nº: 2020-185-1-48948

FECHA: 27-08-2020

EDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA BERNAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200924581634272050

Nro Matrícula: 100-233618

Página 1

Impreso el 24 de Septiembre de 2020 a las 04:27:32 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: LA ENEA

FECHA APERTURA: 09-12-2010 RADICACIÓN: 2010-180-8-24821 CON: ESCRITURA DE: 15-11-2010

CODIGO CATASTRAL: C00 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CAMBIO Y LINDEROS

DEPÓSITO 02 - TORRE 2 con área de 2.28 M2 A. PRIVADA CONSTRUIDA, UBICACIÓN: NIVEL 2010.35, cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 7771. 2010/11/15. NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1578 de 2012

COMPLEMENTACION:

##13 - ESCRITURA 8521 DEL 5/12/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 15/12/2017 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE AVENIDA ALBERTO MENDOZA NIT. 8300538122, A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT # 9008008866, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206451.-

10. ESCRITURA 7354 DEL 29/02/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 10/03/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008008866, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE AVENIDA ALBERTO MENDOZA NIT. 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206451.-

9. ESCRITURA 6801 DEL 14/02/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/02/2015 POR COMPRAVENTA DE: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIOI S.A.S., A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008008866, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206451.-

8. ESCRITURA 4820 DEL 25/06/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/06/2015 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT. 8300538122, A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIOI S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206451.-

7. ESCRITURA 4819 DEL 25/06/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/06/2015 POR RESCILIACION PARCIAL RESPECTO DEL ACTO JURIDICO DE RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA NRO. 6254 DE 20/02/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DE: PROYECCION SERVINSA S.A.S., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT. 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206451.-

2. ESCRITURA 6254 DEL 20/02/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 27/02/2014 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT. 8300538122, A: PROYECCION SERVINSA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206451.-

##1608

10. ESCRITURA 8521 DEL 5/12/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 15/12/2017 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE AVENIDA ALBERTO MENDOZA NIT. 8300538122, A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT # 9008008866, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206452.-

5. ESCRITURA 7354 DEL 29/02/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 10/03/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008008866, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8805313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE AVENIDA ALBERTO MENDOZA NIT. 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206452.-

4. ESCRITURA 7039 DEL 22/02/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/02/2015 POR ACLARACION A LA ESCRITURA 6801 DEL 14/02/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES EN EL SENTIDO DE CITAR EL AREA CORRECTA DE ESTE PREDIO A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008008866, A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIOI S.A.S. NIT 9005520466, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206452.-

3. ESCRITURA 6801 DEL 14/02/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/02/2015 POR COMPRAVENTA DE: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIOI S.A.S., A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9008008866, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206452.-

2. ESCRITURA 6369 DEL 30/07/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 04/08/2015 POR RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRE PICASSO NIT. P.A. 8300538122, A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIOI S.A.S. NIT. 8005520466, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-206452.-

##1609 ESCRITURA 5207 DEL 22/07/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 24/07/2014 POR ACLARACION A LA ESCRITURA 7207 DEL 14-08-2012 DE LA NOTARIA 2A DE MANIZALES EN EL SENTIDO DE CITAR EL NIT. DEL FIDEICOMISO TORRES PICASSO Y EL NIT. DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN ESTE Y OTRO PREDIO A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 8805313153 - COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT. 8300538122 - REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-167832. ## ESCRITURA 7207



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 280924581634272050

Nro Matricula: 100-233618

Página 2

Impreso el 24 de Septiembre de 2020 a las 04:27:32 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DEL 14/09/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 14/09/2012 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIOL S.A.S. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 #2 ESCRITURA 2143 DEL 12/09/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 12/09/2012 POR COMPRAVENTA DE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA , A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIOL S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 #2 ESCRITURA 1082 DEL 12/09/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 13/09/2009 POR COMPRAVENTA DE: GRUPO INVERSOR LATINO EUROPEO LTDA. , A: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 #2 ESCRITURA 957 DEL 27/09/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 31/07/2008 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA. , A: GRUPO INVERSOR LATINO EUROPEO LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832 #2 ESCRITURA 436 DEL 31/07/2008 NOTARIA 2A DE MANIZALES REGISTRADA EL 12/2008 POR COMPRAVENTA DE: PROMOTORA EL TREBOL S.A. EN LIQUIDACION (ANTES PROMOTORA DE CONSTRUCCION EL TREBOL LIMITADA) , A: CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-167832

Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales
REGISTRO 27-02-1998 ESCRITURA 274 DEL 22-02-1998 NOTARIA 1A. MANIZALES. COMPRAVENTA. DE: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C. A: PROMOTORA DE CONSTRUCCION EL TREBOL LIMITADA.
REGISTRO 02-07-1993 ESCRITURA 1943 DEL 07-07-1993 NOTARIA 1A. MANIZALES. DIVISION MATERIAL. A: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C.
REGISTRO 08-07-88 ESCRITURA 1285 DEL 08-07-88 NOTARIA 1A. MANIZALES. ENGLOBAMIENTO A: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C.
REGISTRO 20-04-87 ESCRITURA 323 DEL 17-03-87 NOTARIA 1A. MANIZALES. COMPRAVENTA DE: ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ADECON LTDA. A: JORGE ALBERTO JARAMILLO JARAMILLO Y CIA. S. EN C. MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C.
REGISTRO 04-07-86 ESCRITURA 1181 DEL 26-06-86 NOTARIA 1A. MANIZALES. COMPRAVENTA DE: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. Y CIA. S. EN C. A: ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ADECON.
REGISTRO 29-11-83 ESCRITURA 2481 DEL 23-11-83 NOTARIA 1A. MANIZALES. DESGLOSE. A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. Y CIA. S. EN C.
REGISTRO 13-03-87 ESCRITURA 211 DEL 15-02-87 NOTARIA 4. MANIZALES. APORTE A SOCIEDAD. DE: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. LTDA. A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R.S. EN C.
#2 ESCRITURA 5207 DEL 22/07/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 24/07/2014 POR ACLARACION A LA ESCRITURA 7207 DEL 14-09-2012 DE LA NOTARIA 2A DE MANIZALES EN EL SENTIDO DE CITAR EL NIT DEL FIDEICOMISO TORRES PICASSO Y EL NIT DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN ESTE Y OTRO PREDIO. A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8606313153 - COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO NIT. 830538122 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-164970 #2 ESCRITURA 7207 DEL 14/09/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 14/09/2012 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIOL S.A.S. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES PICASSO , REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-164970



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200924581634272050

Nro Matricula: 100-233618

Página 3

Impreso el 24 de Septiembre de 2020 a las 04:27:32 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

REG ESCRITURA 7143 DEL 12/02/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 12/02/2012 POR COMPRAVENTA DE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, A: INVERSIONES & DESARROLLOS ORIO S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-184970. REG ESCRITURA 1082 DEL 12/02/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 13/02/2009 POR COMPRAVENTA DE: GRUPO INVERSOR LATINO EUROPEO LTDA, A: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-184970. REG ESCRITURA 952 DEL 27/02/2008 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 31/07/2008 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA., A: GRUPO INVERSOR LATINO EUROPEO LTDA., REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-184970

Superintendencia

de Notariado y Registro

la guarda de la fe pública

REGISTRO 16-02-2005 ESCRITURA 873 DEL 15-02-2005 NOTARIA 2 DE MANIZALES, COMPRAVENTA DE: PROMOTORA EL TREBOL S.A. EN LIQUIDACION (ANTES PROMOTORA DE CONSTRUCCION EL TREBOL LIMITADA), A: CONSTRUCTORA ARBELAEZ RUIZ Y CIA. LTDA. REGISTRO 27-02-1996 ESCRITURA 274 DEL 22-02-1996 NOTARIA 1A. MANIZALES, COMPRAVENTA DE: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C. A: PROMOTORA DE CONSTRUCCION EL TREBOL LIMITADA. REGISTRO 12-07-1993 ESCRITURA 1943 DEL 07-02-1993 NOTARIA 1A. MANIZALES, DACION EN PAGAR DE: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C. REGISTRO 08-07-88 ESCRITURA 1285 DEL 08-07-88 NOTARIA 1A. MANIZALES, ENGLOBAMIENTO, A: MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. JORGE ALBERTO JARAMILLO Y CIA. S. EN C. REGISTRO 20-03-87 ESCRITURA 523 DEL 17-03-87 NOTARIA 1A. MANIZALES, COMPRAVENTA DE: ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ADECON LTDA. A: JORGE ALBERTO JARAMILLO JARAMILLO Y CIA. S. EN C. MARIA LUZ JARAMILLO Y CIA. S. EN C. REGISTRO 04-07-86 ESCRITURA 1181 DEL 26-06-86 NOTARIA 1A. MANIZALES, COMPRAVENTA DE: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. Y CIA. S. EN C. A: ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA ADECON. REGISTRO 29-11-83 ESCRITURA 2481 DEL 23-11-83 NOTARIA 1A. MANIZALES, DESGLOSE, A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. Y CIA. S. EN C. REGISTRO 13-03-87 ESCRITURA 211 DEL 15-02-87 NOTARIA 4. MANIZALES, APORTA A SOCIEDAD, DE: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. LTDA. A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. S. EN C.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio URBANO

1) CALLE 81 B N° 25A-07 BARRIO MILAN / EDIFICIO MULTIFAMILIAR "ALTA VISTA" P.H. / DEPÓSITO 102 - TORRE 2

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otras)

100-222760

ANOTACION: Nro 081 Fecha: 13-02-2018 Redacción: 2018-100-6-3173

Doc: ESCRITURA 833 DEL 13-02-2018 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "ALTA VISTA" ETAPA (VER MATRICULAS ABIERTAS DE 100-222781 A 100-222940)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio Incompleto)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTITUCIONES PUBLICAS DE LA MANIZALIA

CONTRATO DE TRABAJO

ARTICULO 150 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

Entre el Sr. JUAN PABLO GONZALEZ, identificado con el C.C. 10.000.000, y la Empresa de Servicios de Limpieza y Mantenimiento de la Manizal, S.A.S., inscrita en el Registro de Comercio de la Manizal, con el N.º de C.C. 10.000.000, y N.º de R.C. 10.000.000.

HAZTE CERTIFICADO RESPECTO A LA SITUACION JURIDICA DEL PRESENTE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

El presente contrato se celebra en la ciudad de Manizal, a los 15 dias del mes de mayo del 2020.

La validez de este documento puede verificarse en la página www.servicioregistro.gov.co/certificados



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2009245B1634272050

Nro Matricula: 100-233618

Página 5

Impreso el 24 de Septiembre de 2020 a las 04:27:32 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicarse al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

NO: 2020-100-1-01000

FECHA: 24-09-2020

L. - EDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA

**SUPERINTENDENCIA
 DE NOTARIADO**

la guarda de la fe pública

FORMATO DE CALIFICACIÓN ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012			
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-222760	CÓDIGO CATASTRAL:	00101900004320905000000000
UBICACIÓN DEL PREDIO:	MUNICIPIO		VEREDA
	MANIZALES		MANIZALES
URBANO:	X	LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE PRIVADO PARA PROYECTO EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTA VISTA P.H., UBICADO EN LA CALLE 81B NÚMERO 25A - 07 BARRIO MILAN, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS.	
RURAL:			

DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	1907	27/03/2019	NOTARIA SEGUNDA	MANIZALES

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0205	HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA	\$10.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
PARTE DEUDORA: GESTORA URBANA S.A.S. REPRESENTADO POR: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA	NIT. 900.800.886-6 CE 339.738
PARTE ACREEDORA: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA en nombre propio y en representación de: GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A.	CC 1.336.304 NIT. 900.050.874-9



JORGE MANRIQUE ANDRADE

FIRMA DEL FUNCIONARIO

890-1

INFORMACIÓN ADICIONAL:

- No. Hojas matriz: 4
- Cobrar certificados previos: *Tradición, cuantos: NA *Cámara de Comercio, cuantos: NA
- En caso de ser acto sin cuantía, especificar No. de folios de matrícula adicionales: NA
- En caso de tratarse de vivienda de interés social, indique: NA

Nueva: NA	Con subsidio: NA	Estrato: NA
Usada: NA	Sin subsidio: NA	Prohibición de enajenar: NA

- Venta parcial: NA Área total: NA Área a vender: NA
- Liberación Parcial de Hipoteca: Área total: NA Área a liberar: NA Coeficientes: 4.78%
- Loteo, subdivisión, división material: No. de lotes: NA
- Transferencia de inmuebles: Indique: NA
*En caso de tratarse de avalúo catastral matriz, sin coeficientes de copropiedad, indique área total (lote en mayor extensión): NA

Folio de Matrícula	Avalúo Catastral	Porcentaje transferido	Valor de transferencia	Coeficiente de copropiedad ó área a transferir

9. Ventas con hipoteca. Valor de la carta cupo: NA	Si	No
El acreedor es persona jurídica?		
El crédito fue otorgado para compra o construcción de vivienda individual?		
El crédito fue otorgado en pesos ó UVR?		
El plazo del crédito está comprendido entre 5 y 30 años?		
La hipoteca se constituye en primer grado?		
El vendedor es el mismo acreedor?		

Número Reproducción de sellos: 1

Liquidación NO	
Hipoteca 10%	--
Hipoteca 40%	--
Hipoteca 70%	--
Hipoteca 100%	--

10. Cancelaciones de Hipoteca NA	Si	No
Crédito para adquisición de vivienda ó construcción?		
El acreedor es persona jurídica?		
Se constituyó en el año:		

Liquidación	
Ley 648 de 1998	NO

- Dación en pago: Viene de obligación Hipotecaria?: NA
- Constitución fiduciar Mercantil: Valor de la comisión pactada: NA

Número de certificados posteriores: 1

13. Sucesión, liquidación de sociedad conyugal, sociedad patrimonial de hecho ó adjudicación adicional: NA	Si	No
La adjudicación del bien tiene como finalidad cubrir un pasivo ó hipoteca de deudas y gastos?		

Antes con Redondeo del inmueble ó no hay transferencia de un inmueble ó continuación al mismo?

- Reglamento de propiedad horizontal: NA
- Rescisión, rescisión, resolución de contrato NA

Acto	No. Matriculas a abrir	No. Folios existentes	No. Matriculas para anulación
Constitución		0	
Reforma			
Adición			

Acto	Valor



República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL NOVECIENTOS SIETE (1907)

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a los veintisiete (27) días del mes de Marzo de dos mil diecinueve (2019), comparecieron al despacho de la NOTARÍA SEGUNDA DE MANIZALES, a cargo del Notario Titular Doctor JORGE MANRIQUE ANDRADE, el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con cédula de extranjería número 339.736, quien actúa en nombre y representación de la sociedad comercial GESTORA URBANA S.A.S., identificada con el NIT. 900.800.855-5, legalmente constituida mediante Documento Privado de los accionistas de Manizales del 10 de Diciembre de 2014, inscrita el 16 de Diciembre de 2014, bajo el número 00068528 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, que se protocoliza con el presente instrumento, y quien en adelante se denominará LA PARTE HIPOTECANTE; y el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, mayor de edad, vecino de Manizales, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.336.304 expedida en Pensilvania, quien obra en nombre propio, y en nombre y representación de la sociedad comercial GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A., identificada con el NIT. 900.050.874-9, legalmente constituida por escritura pública número 4.871 del 29 de Septiembre de 2005 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, registrado el 20 de Octubre de 2005, bajo el número 1287 del libro XIII, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, que se protocoliza con el presente instrumento; y quienes en adelante se denominarán LA PARTE ACREEDORA, y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de garantía hipotecaria y la correspondiente autorización por parte del Notario; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte acreedora constato de primera mano que la parte deudora si es realmente propietaria del inmueble que le da en garantía, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura; pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son éstos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º, del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales

Planul anterior para un exclusiv en la cartitura pública - No tiene todo para el negocio

proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de préstamo con garantía hipotecaria en la siguiente forma: PRIMERO: Que el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, obrando en nombre y representación de la sociedad comercial GESTORA URBANA S.A.S., constituye HIPOTÉCA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA en favor del señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, y de la sociedad comercial CRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A., sobre el siguiente inmueble: LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE PRIVADO PARA PROYECTO EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTA VISTA P.H., UBICADO EN LA CALLE 81B NÚMERO 25A - 07 BARRIO MILAN, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS. Con un área de 2.857.75 metros cuadrados, discriminados así: a) un área de 2.466.47 metros cuadrados que se encuentran dentro de la zona de implementación del proyecto ALTA VISTA y b) un área de 491.28 metros cuadrados dentro de la zona de protección y solo será para esta destinación y comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: ### NORTE: vía alto del perro en 53.40 ml (ref. 1-2), vía del alto del perro en 41.21 ml (ref. 2-3), ORIENTE: propiedad horizontal PH 901, conjunto residencial Monticello en 11.23 ml (ref. 3-4), predio 01-01-0432-0130-000 en 42.13 ml (ref. 4-5), SUR: área de amoblamiento urbano 43.65 ml (ref. 5-6), SUR: bahía vehicular avenida Alberto Mendoza 25.48 ml (ref. 6-7), OCCIDENTE: predio 01-01-0434-0002-000 en 21.23 ml (ref. 7-1). ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-222760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral matriz número 01 - 01 - 0000 - 0432 - 0905 - 0 - 00 - 00 - 0000. PARÁGRAFO PRIMERO: Sobre el Lote anteriormente descrito se encuentra en proceso la construcción de la Segunda Etapa del Edificio Alta Vista P.H., con Resolución No. 0046-1-2015 de fecha 5 de Marzo de 2015, Resolución No. 0153-1-2016 de fecha 24 de Junio de 2016; y Resolución No. 18-1-0030-MD de fecha 24 de Enero de 2018, todas expedidas por la Primera Curaduría Urbana de Manizales, que contienen la Licencia de Construcción y Modificaciones, construcción sobre la cual se extiende la presente hipoteca. PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la descripción, cabida y linderos acabados de mencionar, los inmuebles así determinado, se hipoteca como cuerpo cierto. PARÁGRAFO TERCERO: PLAZO DE LA GARANTÍA: La presente hipoteca se constituye por el término de Diez (10) años, siendo entendido que permanecerá vigente mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante otorgamiento de escritura pública firmada por LA PARTE ACREEDORA, quien no estará obligada a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación a su favor o a cargo de LA PARTE DEUDORA. SEGUNDO: Que el inmueble antes descrito es de propiedad de LA PARTE DEUDORA, quien lo adquirió en mayo extensión, por restitución en fiducia mercantil hecha por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y

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



República de Colombia



A6067049118

administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Lote Avenida Alberto Mendoza, mediante escritura pública número 8.521 del 05 de Diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Segunda del Circuito de Manizales, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, bajo los folios de matrícula inmobiliaria matrices números 100-208451 y 100-208452, posteriormente dichos folios fueron englobados y desenglobados mediante la escritura pública número 833 del 13 de Febrero de 2018, otorgada en la Notaría Segunda del Circuito de Manizales, dando como resultado el folio de matrícula inmobiliaria matriz número 100-222760. **TERCERO:** Que el inmueble del cual se hace relación en el punto primero de esta escritura se halla libre de censo, embargos, demandas inscritas, condiciones extintivas o suspensivas del dominio, movilizaciones, arrendamientos constituidos por escritura pública y que no ha sido constituido en patrimonio de familia, ni dado en anticresis y que tampoco soporta en la actualidad gravamen hipotecario distinto del presente. **CUARTO:** Que la hipoteca que se constituye por medio de este instrumento, se extiende también a todas las anexidades, mejoras y edificaciones que existan en la actualidad en el inmueble que se ha alinderado y de las que existan en el futuro en él y se extiende a cualesquiera indemnizaciones que puedan corresponder al exponente por razón del dominio que sobre el bien hipotecado como las provenientes, de cualquier seguro que ampare el inmueble o sus anexidades. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre el Lote anteriormente descrito se encuentra en proceso la construcción de la Segunda Etapa del Edificio Alta Vista P.H.; construcción sobre la cual se extiende la presente hipoteca. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PARTE ACREEDORA, accede a realizar las respectivas Liberaciones de Hipoteca correspondientes a las unidades que LA PARTE HIPOTECANTE requiera para realizar las escrituras públicas de venta en el futuro. **QUINTO:** Que esta hipoteca tiene por objeto garantizar a LA PARTE ACREEDORA todas las obligaciones presentes o futuras hasta su total cancelación, que por cualquier concepto luviere el exponente y/o (los codeudores o cualquier otra persona a la que desea respaldar) por si solo personas naturales o jurídicas a favor o la orden de LA PARTE ACREEDORA, ya sea que consten en pagarés, letras de cambio o cualquier otro título ya sea avals o garantías, aceptaciones bancarias, descuento de bonos de prenda, diferencias de cambio, créditos adquiridos por LA PARTE ACREEDORA contra cualquiera de los deudores o por endoso o cesión de terceras personas o que provengan de cualquier otra deuda. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Esta garantía respalda a LA PARTE ACREEDORA, no solo el capital de las obligaciones garantizadas y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino los gastos de cobranza si fuere el caso y demás accesorios no computables como intereses y legalmente aplicable sobre las deudas aquí caucionadas. Esta hipoteca respalda obligaciones contraídas por los exponentes y/o (los codeudores o cualquier otra

Por el notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



10777777777777

03-11-18

80

persona a la que desee respaldar), a favor de LA PARTE ACREEDORA, no solo con anterioridad a la fecha de esta escritura sino las que contraigan, en lo sucesivo hasta su total cancelación. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que en caso de expropiación del bien hipotecado decretada por el estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelanta, LA PARTE ACREEDORA, podrán dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca. La deudora hipotecaria, por medio del presente instrumento autoriza a la entidad pública adquiriente para que, si LA PARTE ACREEDORA optan expresamente por esta alternativa, la entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. LA PARTE ACREEDORA, podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. **SEXTO:** Que serán de cargo de LA PARTE HIPOTECANTE, los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura, los de su registro y cancelación, las costas del cobro si hubiere lugar a él, así como las del certificado de libertad del inmueble hipotecado y las copias de esta escritura solicitare al acreedor en cualquier momento, para lo cual queda expresamente autorizado. En caso de pérdida o destrucción de la copia de esta escritura con mérito ejecutivo para exigir el pago de las obligaciones que la presente hipoteca garantiza, desde ahora y para entonces, deberá entenderse que por medio de este instrumento LA PARTE ACREEDORA y LA PARTE HIPOTECANTE, han solicitado al señor Notario que se sirva expedir una copia que sustituya a la que se hubiere perdido o destruido, sin necesidad de ningún trámite judicial. Para estos efectos, LA PARTE HIPOTECANTE otorga(n) poder especial a LA PARTE ACREEDORA para que en su nombre y representación adelanten las diligencias que corresponden, ante cualquier autoridad o persona, con facultad amplia y suficiente. En esta forma se cumple la exigencia del artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y del artículo 39 del decreto 2148 de 1983. **SÉPTIMO:** Que la hipoteca asegura el pago de las obligaciones respectivas en la forma y términos previstos en los documentos correspondientes, pueda hacerse efectiva cuando ellas se hagan exigibles por cualquier causa; es entendido que no se extingue por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas. **OCTAVO.** Que en caso de mora en el pago de cualquier cuota por capital o intereses de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca o en caso de que el inmueble que por esta escritura se da en garantía a LA PARTE ACREEDORA fuere perseguido judicialmente por un tercero, LA PARTE ACREEDORA podrá dar por vencido el plazo estipulado y proceder judicial o extrajudicialmente a pedir el pago total de las acreencias a su favor y a cargo de el exponente, haciendo efectiva esta hipoteca por todos los medios legales, bastándole presentar una copia registrada de esta escritura, acompañada del pagaré o documento en que consta la deuda u obligación que se va a cobrar. Que además LA PARTE ACREEDORA, podrá hacer efectiva esta hipoteca si el inmueble que se da en



A4057047120

garantía fuere enajenado o gravado sin autorización escrita; si fuere desmejorado o no prestare suficiente garantía a juicio de un perito designado previamente por la parte acreedora, si este encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o si LA PARTE HIPOTECANTE incumpliere algunas de las obligaciones contraídas mediante este instrumento. NOVENO: LA PARTE HIPOTECANTE declara además, que desde ahora acepta cualquier traspaso o cesión que LA PARTE ACREEDORA haga del instrumento a su cargo así como de esta garantía con todas las consecuencias que la ley señala sin que sea necesario notificar dicha cesión DÉCIMO: Que si para cobrar cualquiera de las deudas garantizadas con esta hipoteca, LA PARTE ACREEDORA, entablare acción judicial, LA PARTE HIPOTECANTE renuncia a favor de este al derecho de nombrar depositario de bienes y a pedir que el bien embargado se divida en lotes para los efectos de la subasta pública. DÉCIMO PRIMERO: Que la presente hipoteca no modifica altera extingue ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de LA PARTE ACREEDORA para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. DÉCIMO SEGUNDO: Que la protocolización de la certificación sobre monto del crédito, se hace única y exclusivamente para efectos de la liquidación de los derechos de Notariado y Registro y no afecta la naturaleza de abierta y sin límite de cuantía de la presente hipoteca ni los alcances y efectos que de ello se deriven. DÉCIMO TERCERO: Que la constitución de la presente hipoteca así como la protocolización de la certificación sobre monto del crédito expedida únicamente para los efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro, no constituyen oferta de crédito no implican para LA PARTE ACREEDORA, obligación o promesa alguna de hacer a las personas señaladas en la cláusula quinta, préstamos ni otorgar prórrogas o renovaciones de obligación vencidas o por vencerse. Presentes el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, de las condiciones civiles y personales anotadas al principio de esta escritura, que aceptan la presente escritura y la hipoteca y crédito que por ella se constituye a su favor y a favor de la sociedad que representa, que únicamente para efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro se protocoliza con la presente escritura certificación sobre el monto del crédito. MANIFIESTA EXPRESAMENTE LA PARTE ACREEDORA QUE VISITÓ PERSONALMENTE EL INMUEBLE QUE SE HIPOTECA A SU FAVOR, SE ASÉGURO DE QUE EL DEUDOR CON QUIÉN COMPARECE EN ESTE INSTRUMENTO ES EL PROPIETARIO TITULAR E INSCRITO DE DICHO INMUEBLE YA QUE SE PERCATÓ DE LA AUTENTICIDAD DE LOS TÍTULOS DE ADQUISICIÓN, CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN PERSONAL DE LA PARTE DEUDORA. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 860 DE

1970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 850 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 28 LEY 1579 DE 2012, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LA HIPOTECA Y EL PATRIMONIO DE FAMILIA, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA, CON LOS PERJUICIOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES. DECLARACIÓN JURAMENTADA DE LA PARTE DEUDORA DE ACUERDO CON EL ARTICULO 9º DE LA LEY 258 DE ENERO 17 DE 1996, - LA PARTE CONSTITUYENTE del gravamen hipotecario manifiesta que el inmueble que hipoteca NO está afectado a vivienda familiar. MANIFIESTA(N) EL(LOS) CONTRATANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL NOTARIO O A LA PERSONA A QUIEN ESTE DESIGNA PARA RETIRAR DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleve nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. **SE PROTOCOLIZA CARTA DE CRÉDITO POR VALOR DE DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00.) MONEDA CORRIENTE, PARA EFECTO DE LIQUIDAR LOS DERECHOS NOTARIALES**



República de Colombia



Aa057043121

Y DE REGISTRO EL SUSCRITO NOTARIO EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONCEDE EL ARTÍCULO 12 DEL DECRETO 2148 DE 1983, AUTORIZA QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO SEA FIRMADO FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL, POR LOS SEÑORES FRANCISCO JAVIER ESPINOSA Y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA. Se anexa para su protocolización con la presente escritura factura de impuesto predial debidamente cancelada, del inmueble identificado con la ficha catastral matriz 01010000045209050000000000 Avalúo matriz \$1.459.000.00, válido por el periodo 2 del año 2019. Se anexan paz y salvos de Valorización Municipal expedido por el Instituto de Valorización de Manizales, donde hace constar que dichos inmuebles se encuentran a paz y salvo por concepto de valorización, válidos hasta el 31 de MARZO de 2019. **EXPÍDASE LA COPIA DE RIGOR CON DESTINO A LA PARTE ACREEDORA, COMO TÍTULO HIPOTECARIO CON MÉRITO EJECUTIVO Y COPIA PARA EL ARCHIVO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES, PARA LOS EFECTOS LEGALES.** Así se firma en los sellos de seguridad Notarial números:

Aa057043118 Aa057043119 Aa057043120 Aa057043121

DERECHOS: \$ 49.689 RECAUDOS \$18.600. RESOLUCIÓN 0691 DEL 24 DE ENERO DE 2019 MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 1002 DEL 31 DE ENERO DE 2019 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$32.811 LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ: ELABORÓ: FIRMAS: CIERRE: **AN** "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE".

IMPORTE: "TARZO" "49.689" "32.811" SI VALD

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

C.E. 339.738

REPRESENTANTE LEGAL GESTORA URBANA S.A.S.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO Y/O CELULAR:

CORREO ELECTRÓNICO:

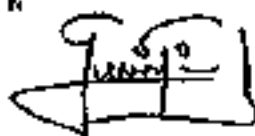
LA FIRMA DE **Francisco Javier Espinosa Cabrera**
FUE RECONOCIDA POR EL NOTARIO EN LA PRESENTE OFICINA EL **62**

COPIA DE RIGOR

10771064444444

Guatemala, 11 de mayo de 2019

82/1907 27/03/2019



84
Firma: Guillermo Pineda Zuluaga
C.C. 1336304
Clase 62 del 13
#22-75

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA

QUIEN OBRA EN NOMBRE PROPIO Y COMO REPRESENTANTE

DE GIRO

EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A. - NIT. 900.050.874-9

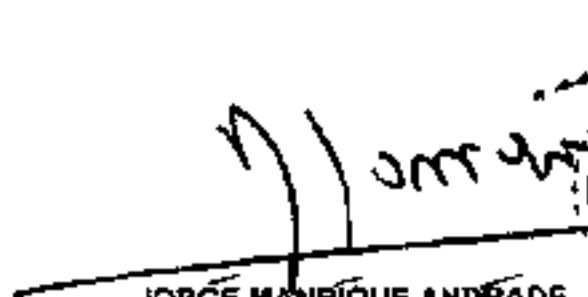
C.C. 1336304 EXPEDIDA EN PENSILVANIA

DIRECCIÓN:

TELÉFONO Y/O CELULAR: 3206739345

CORREO ELECTRÓNICO:

OCCUPACIÓN:


JORGE MANRIQUE ANDRADE

NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE MANIZALES





Nº 890.802.916-2

Instituto de Valorización de Manizales

Pbx: 8991030 Fax: 8890285 Calle 3C #22 - 92 Barrio Alcázar Caldas - Colombia

PAZ Y SALVO

No. 306285

Usted puede realizar todos sus trámites en línea, en: www.invama.gov.co/tramites

A QUIEN PUEDA INTERESAR



Ficha Catastral : 01010000043209050000000000
Dirección Predio : CLL 81B 25A-07 EDIF MULTIFAMILIAR ALTA VISTA LOTE
Propietario : GESTORA URBANA S.A.S.
Requerido Por : 9008008866 GESTORA URBANA S.A.S.
Asunto : 01 PAZ Y SALVO VALORIZACION

ME PERMITO COMUNICARLE QUE EL BIEN INMUEBLE NO ESTA GRAYADO

Fecha de Expedición : 27-03-2019 Valido Hasta : 31-03-2019
Observación : Portal de Servicios Tributarios, www.invama.gov.co

NOTA: Para verificar la autenticidad del presente documento deberá ingresar a www.invama.gov.co por el enlace "Trámites de Valorización" en la opción de verificación de autenticidad.

Síganos en:



InvamaFans



@insinvama



invama

Auxiliar Administrativo Unidad Jurídica

Firma mecánica autorizada mediante resolución Nro. 132 del 29 de Abril del 2011

Auditoría SGI (Personal : 29-USUARIO WEB Terminal: servicio:2:Invamemz:local:apatom- Fecha y Hora: 27-03-2019 05:03:00)

012067518681E3915A4738N9843.240580818017



MUNICIPIO DE MANIZALES
NIT. 890.801.058-7

Yuliana

P. 204586

IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. 204583254

PAGUE EN BANCOS O CORPORACIONES

FICHA CATASTRAL

FICHA ANTERIOR

U101000004320903000000000

NOMBRE DEL PROPIETARIO

GESTORA URBANA S.A.S.

DIRECCIÓN DE PREDIO

LOTE EDIF. MULTIFAMILIAR ALTA VISTA- REMANENTE

DIRECCIÓN DE ENTREGA

LOTE EDIF. MULTIFAMILIAR ALTA VISTA- REMANENTE

AVALUO

1.459.000,00

% a I.P.U.

20,00

I.P.U.

24.334,00

RECARGO I.P.U.

176,00

CORPOCALDAS

3.000,00

RECARGO CORPOCALDAS

22,00

NOTAS PENDIENTES

0,00

FEC. VENCIMIENTO

30/04/2019

NIT o C.C.

900800868

Nro. PROPIETARIOS

ÚLTIMA RESOLUCIÓN



2 2019

DEST. ECONÓMICA

000

ESTRATO

SALDO ANTERIOR

5.466,00

VALOR DESCUENTO

0,0

TOTAL PERIODO

27.532,00

VALOR OTRO DESCUEN

TOTAL A PAGAR

27.532,00

NUEVA DIRECCIÓN: EDIFICIO LEONIDAS LONDOÑO (primer piso).
Pago con tarjeta de crédito en Tesorería Municipal
Línea de atención Contribuyente 8720722 ext

IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

CONCEPTO

SALDO

TOTAL A PAGAR

32.998,00

DESCUENTO

0,00

OTRO DESCUENTOS

FAVOR NO SOBRESCRIBIR
EL CÓDIGO DE BARRAS

MUNICIPIO DE MANIZALES
NIT. 890.801.058-7

87

FORMATO DE CALIFICACIÓN				
ART. 8 PAR. 4 LEY 1578/2012				
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-223606	CÓDIGO CATASTRAL MATRIZ:	MATRICES 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000	
		MUNICIPIO	VEREDA	
		MANIZALES	MANIZALES	
URBANO:	SI	NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1, SITUADO EN LA CARRERA 4 NÚMERO 22-31 Y 22-43, URBANIZACIÓN LA CEIBA, DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, DEPARTAMENTO DE CALDAS		
RURAL:	NO	NO		
DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	300	05-05-2018	NOTARIA SEGUNDA	MANIZALES
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO				
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN		VALOR DEL ACTO	
0164	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL		\$294.268.000.00	
0205	HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA		\$500.000.000.00	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO			IDENTIFICACIONES	
LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA			NIT. 830.053.700-6	
REPRESENTADA POR: ALEJANDRO ROLDAN PATIÑO (APODERADO(A))			NIT 800.182.281-5	
EL FIDEICOMITENTE: GESTORA URBANA S.A.S.			C.C. 75.078.951	
REPRESENTADO POR: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA			NIT: 900.800.886-6	
PARTE ACREEDORA: BANCO DAVIVIENDA S.A.			CE 339.738	
REPRESENTADO POR: MAURICIO TRUJILLO CARDONA			NIT. 860.034-313-7	
			CC 10.280.793	
 LEIDY VIVIANA BOTERO MOLINA (E) FIRMA DEL FUNCIONARIO 				

88

INFORMACIÓN ADICIONAL:

1. No. Hojas matriz: 8
2. Cobrar certificados previos: Tradición, cuántos: N/A Cámara de Comercio, cuántos: N/A
3. En caso de ser acto sin cuantía, especifique No. de folios de matrícula adicionales: N/A
4. En caso de tratarse de vivienda de interés social, indique: N/A

Nueva: N/A	Con subsidio: N/A	Estrato: N/A
Usado: N/A	Sin subsidio: N/A	Prohibición de enajenar: N/A
5. Venta parcial: N/A Área total: N/A Área a vender: N/A
6. Liberación Parcial de Hipoteca: Área total: N/A Área a liberar: N/A Coeficientes: N/A
7. Loteo, subdivisión, división material: No. de lotes: N/A
8. Transferencia de inmuebles: Indique:
 'En caso de tratarse de avalúo catastral matriz, sin coeficientes de copropiedad, indique área total (lote en mayor extensión): N/A

Folio de Matrícula	Avalúo Catastral MATRIZ	Porcentaje transferido	Valor de transferencia	Coefficiente de copropiedad ó área a transferir
100-223606	\$112.523.000 \$83.105.000 \$98.640.000	100%	\$284.268.800.00	N/A

9. Ventas con hipoteca: N/A Valor de la carta cupo: N/A	SI	No
El acreedor es persona jurídica?		
El crédito fue otorgado para compra o construcción de vivienda individual?		
El crédito fue otorgado en pesos ó LVR?		
El plazo del crédito está comprendido entre 5 y 30 años?		
La hipoteca se constituye en primer grado?		
El vendedor es el mismo acreedor?		

Número Reproducción de sellos: 1

Liquidación	
Hipoteca 10%	
Hipoteca 40%	
Hipoteca 70%	
Hipoteca 100%	

10. Cancelaciones de Hipoteca	SI	No
Crédito para adquisición de vivienda o construcción?	n/a	n/a
El acreedor es persona jurídica?	n/a	n/a
Se constituyó en el año:	n/a	

Liquidación	
Ley 546 de 1999	546

11. Dación en pago: Viene de obligación Hipotecaria?: N/A
12. Constitución fiducia Mercantil: Valor de la comisión pactada: N/A

Número de certificados posteriores: 1

13. Sucesión, liquidación de sociedad conyugal, sociedad patrimonial de hecho o adjudicación adicional:	SI	No
La adjudicación del bien tiene como finalidad cubrir un pasivo o hipoteca de deudas y gastos?	N/A	N/A
Ambos son titulares del inmueble y no hay transferencia de un cónyuge o compañero al otro?	N/A	N/A

14. Reglamenta de propiedad horizontal:

Acto	No. Matriculas a abrir	No. Folios existentes	No. Matriculas para anotación
Construcción	N/A	N/A	N/A
Reforma	N/A	N/A	N/A
Adición	N/A	N/A	N/A

15. Rescisión, rescisión, resolución de contrato

Acto	Valor
N/A	N/A
N/A	N/A
N/A	N/A
N/A	N/A



República de Colombia



42050732815

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA (3490)

CLASE DE ACTO O CONTRATO: TRANSFERENCIA A TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL E HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA

CUANTIA: TRANSFERENCIA \$294.268.000.00 HIPOTECA: \$500.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LOS ACTOS O CONTRATOS:

TRADENTE: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, domiciliado en Manizales, mayor de edad, identificado con Cédula de Extranjería número 339.738, actuando como Representante Legal de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. NIT: 900.800.886-6

ADQUIRENTE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA identificado con NIT 830.053.700-4 En la ciudad de Manizales, círculo notarial del mismo nombre, Departamento de Caldas, República de Colombia, a los CINCO (5) días del mes de JUNIO del año DOS MIL DIECIOCHO (2018) ante mi LEIDY VIVIANA BOTERO MOLINA(E) Notario Segundo del Círculo de

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN:

Comparecieron con minuta, por una parte, (i) a) el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 339.738, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación de la sociedad que en Manizales gira hoy bajo la razón social de GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de Accionistas el 10 de Diciembre de 2014, inscrita el 16 de diciembre de 2014 bajo el número 00068528 del libro IX, tal como se acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, documento que se protocoliza con la presente escritura pública y quien en lo sucesivo se denominará EL TRADENTE (ii) el Doctor ALEJANDRO ROLDÁN PAJINO, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.078.951 de Manizales actuando como apoderado especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

NIT: 800182281-5 constituida mediante escritura pública número siete, mil novecientos cuarenta (7940) de fecha catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA** NIT. 830.053.700-6 según poder especial a él otorgado, el cual se encuentra vigente y no ha sido revocado y manifestó: PRIMERO. PROPIETARIO. Que EL TRADENTE es en la actualidad titular del derecho de dominio y de posesión real y material respecto del Lote de terreno urbano distinguido como: **LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1, SITUADO EN LA CARRERA 4 NÚMERO 22-31 Y 22-43, URBANIZACIÓN LA CEIBA, DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, DEPARTAMENTO DE CALDAS.** Con una extensión de 2.091,5 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: ### Partiendo del punto 1 al punto 2 (Parte Frontal del lote) línea recta con la Carrera 4a (Avenida Uriel Gutiérrez) en 25.00 Metros Lineales, del punto 2 al punto 3 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales, del punto 3 al punto 4 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 8.90 Metros Lineales, del punto 4 al punto 5 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0008-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 5 al punto 6 con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0009-0-00-00-0000 en 13.00 Metros Lineales, del punto 6 al punto 7 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-00011-0-00-00-0000 en 17.20 Metros Lineales, del punto 7 al punto 8 (Parte posterior del lote) con predio 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 85.80 Metros Lineales, del punto 8 al punto 9 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 1.90 Metros Lineales, del punto 9 al punto 10 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0901-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 10 al punto 11 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0002-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 11 al punto 12 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 12 al punto 1, punto de partida, con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales. ### identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-



República de Colombia



223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con fichas catastrales matrices números 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000, 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 y 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000. SEGUNDO. Que mediante documento privado, de suscrito el 28 de mayo de 2018, el TRADENTE en su calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en calidad de FIDUCIARIA celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable No. 27766, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA, al cual EL FIDEICOMITENTE se obligó a realizar la transferencia del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. =====
TERCERO. OBJETO. Que en cumplimiento del contrato celebrado, a través del presente instrumento EL TRADENTE transfiere a título de fiducia mercantil a favor de la FIDUCIARIA como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA, el derecho pleno de dominio y la posesión real y material del que es titular sobre el siguiente inmueble: LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1, SITUADO EN LA CARRERA 4 NÚMERO 22-31 Y 22-43, URBANIZACIÓN LA CEIBA, DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, DEPARTAMENTO DE CALDAS. Con una extensión de 2.091,5 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: ### Partiendo del punto 1 al punto 2 (Parte Frontal del lote) línea recta con la Carrera 4a (Avenida Uriel Gutiérrez) en 25.00 Metros Lineales, del punto 2 al punto 3 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales, del punto 3 al punto 4 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 8.90 Metros Lineales, del punto 4 al punto 5 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0008-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 5 al punto 6 con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0009-0-00-00-0000 en 13.00 Metros Lineales, del punto 6 al punto 7 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-00011-0-00-00-0000 en 17.20 Metros Lineales, del punto 7 al punto 8 (Parte posterior del lote) con predio 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 85.80 Metros Lineales, del punto 8 al punto 9 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-

Doquel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene validez para el notariado

0000 en 1.90 Metros Lineales, del punto 9 al punto 10 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0901-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 10 al punto 11 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0002-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 11 al punto 12 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 12 al punto 1, punto de partida, con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales. ### identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con fichas catastrales matrices números 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000, 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 y 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000. EL TRADENTE MANIFIESTA BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE ESTE INMUEBLE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la determinación del inmueble por su área y linderos, el presente negocio se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos. PARÁGRAFO SEGUNDO: La transferencia que por este instrumento se efectúa comprende todas las edificaciones, mejoras, servidumbres e instalaciones existentes en el inmueble. PARÁGRAFO TERCERO: Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales proceder a registrar en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, la transferencia del derecho real de dominio del inmueble que se efectúa mediante la presente escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil a favor de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA, identificado con NIT 830.053.780-6. CUARTO. TRADICIÓN. El anterior inmueble fue adquirido en mayor extensión por EL TRADENTE así: El inmueble con folio 100-24295 fue adquirido por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S, por compra realizada al señor ELKIN HENAO JARAMILLO, mediante la escritura pública número 428 del 14 de junio de 2016, otorgada en la Notaría Segunda de Chinchiná, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales al folio de matricula inmobiliaria número 100-24295. El inmueble identificado con el folio 100-161722 fue adquirido por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. por compra realizada al señor CARLOS EDUARDO



República de Colombia



A450233817

SALAZAR VARGAS, mediante la escritura pública número 429 del 14 de junio de 2016, otorgada en la Notaría Segunda de Chinchiná, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales al folio de matrícula inmobiliaria número 100-161722. Y el inmueble identificado con el folio 100-23321 fue adquirido por la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. por compra realizada a los señores ALONSO DE JESUS VARGAS GUTIERREZ y JULIANA VARGAS RAMIREZ, mediante la escritura pública número 426 del 14 de junio de 2016, aclarada mediante escritura pública número 485 del 29 de junio de 2016 ambas otorgadas en la Notaría Segunda de Chinchiná, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales al folio de matrícula inmobiliaria número 100-23321, posteriormente dichos folios fueron englobados mediante la escritura pública número 222 del 13 de marzo de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Circuito de Chinchiná, dando como resultado el inmueble objeto del presente contrato identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria número 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. QUINTO. Que el FIDEICOMITENTE ha hecho entrega real y material del inmueble a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA identificado con NIT: 830.053.700-6, quien los declara recibidos en la fecha de este instrumento y dará cumplimiento a las instrucciones contenidas en el contrato de fiducia. SEXTO. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE declara que el inmueble objeto del presente contrato es de su exclusiva propiedad, que a la fecha del presente contrato se encuentra libre de gravámenes sin que pese sobre él y a favor de cualquier persona, ni embargos, ni condiciones resolutorias, ni posesión, ni tenencia, ni mejoras de cualquier clase, ni patrimonio de familia, ni censos, ni anticresis, ni arrendamientos por escritura pública, ni uso, ni habitación, ni usufructo, ni herencia, ni hipotecas, ni ningún otro gravamen o limitación del dominio, ni de posesión, ni de la tenencia, salvo los que se describen en la presente cláusula, sin que existan litigios, pleitos, querellas o quejas respecto del inmueble sin que los títulos antecedentes de su pleno dominio adolezcan de vicio alguno, ni de causas de nulidad relativa, ni absoluta etc. y manifiesta que saldrá junto con el FIDEICOMITENTE TRADENTE al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y a terceros. PARAGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE TRADENTE igualmente

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

27/10/2017 10:42:00 AM

manifiesta que hace entrega del inmueble objeto de la presente transferencia a favor de la FIDUCIARIA a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, impuestos, tasas, y contribuciones, incluso lo relacionado con el impuesto predial y complementarios, los cuales han sido pagados en su integridad por EL FIDEICOMITENTE TRADENTE. PARAGRAFO SEGUNDO: Es entendido y así lo acepta EL FIDEICOMITENTE TRADENTE que siendo la presente transferencia a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, que serán de su cargo el pago de cualquier suma que se cause o se liquide a partir de la fecha de la presente transferencia por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase sean de carácter nacional, departamental o municipal, por lo anterior EL FIDEICOMITENTE no sólo se obliga a realizar los pagos correspondientes a los rubros antes indicados, sino que también se obliga a acreditarlos ante LA FIDUCIARIA. SEPTIMO Manifiestan las partes que es su intención que la presente transferencia quede libre de condición resolutoria alguna. OCTAVA.- El bien que recibe y se adiciona al patrimonio autónomo denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA identificado con NIT 830.053.700-6, estará separado de los de la FIDUCIARIA y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. En consecuencia, el inmueble quedará sujeto al régimen previsto en los Artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio y en las demás normas que resulten concordantes o complementarias. NOVENA.- GASTOS: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la presente escritura pública así como los gastos de beneficencia, tesorería y registro estarán a cargo del FIDEICOMITENTE TRADENTE. DECIMO VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO, ANOTACIÓN Y REGISTRO - BENEFICENCIA. En la medida en que la transferencia del inmueble se hace a un FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO, el valor del presente contrato lo constituye el valor de la remuneración fiduciaria, que para dichos efectos se ha establecido en la suma DE DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$294.268.000.00) MONEDA CORRIENTE. ACEPTACIÓN: Presentes los comparecientes de las condiciones civiles y personales antes citadas, manifiestan que aceptan la presente escritura, el encargo en ella contenido y las obligaciones que este conlleva por estar en un todo de acuerdo con la misma.

PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE



1970. EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (2) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.

MINUTA DE ESCRITURA DE HIPOTECA PARA CONSTRUCTORES -CREDITO DE COMERCIALIZACION.

Compareció el Doctor **ALEJANDRO ROLDÁN PATIÑO**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.078.951 de Manizales actuando como apoderado especial de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** NIT: 800182281-5 constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7940) de fecha catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá que se adjunta para su protocolización en copias con el presente instrumento sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DENOMINADO LA CEIBA** según poder especial a él otorgado debidamente autenticado, que se encuentra vigente, y el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 339.738, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación de la sociedad que en Manizales gira hoy bajo la razón social de **GESTORA URBANA S.A.S.**, NIT. 900.800.886-6, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de Accionistas el 10 de Diciembre de 2014; inscrita el 16 de diciembre de 2014 bajo el número 00068528 del libro IX, tal como se acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, documento que se protocoliza con la presente escritura pública, quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL HIPOTECANTE** declaró: PRIMERO. CONSTITUCION DE HIPOTECA, que constituyen HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor

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

COPIA DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA

MANIZALES - CALI 11/10/14

del BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 850.034-313-7, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, quien en adelante se denominará "DAVIVIENDA", sobre el inmueble que se determina en el punto Décimo de este contrato el cual se hipoteca como cuerpo cierto. SEGUNDO. TRADICION. El(los) inmueble(es) objeto de esta hipoteca con Folio de Matricula Inmobiliaria Número 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, fue adquirido por EL HIPOTECANTE por transferencia de dominio a título de Fideucia Mercantil que le hizo la sociedad GESTORA URBANA S.A. conforme consta en la primera parte de esta escritura. Las mejoras y anexidades presentes y futuras que sobre ellos se levantan o llegaren a construirse, son a expensas del HIPOTECANTE. TERCERO. Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida por el presente Instrumento público es de naturaleza abierta y sin limite de cuantía, garantiza(n) el cumplimiento de todas las obligaciones que tenga(n) en la actualidad o adquiera(n) en el futuro EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a favor de DAVIVIENDA cualquiera sea su causa o naturaleza y que consisten en pagarés, u otro(s) título(s) valor(es), o en cualquier documento público o privado, o provengan de sobregiros, descubiertos y, en general, toda suma de dinero a su cargo obtenidas en virtud de contratos u otros documentos, ya sea porque obre exclusivamente en su propio nombre, o con otra u otras personas naturales o jurídicas, conjunta o separadamente, o por cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporados en documentos de carácter civil o comercial otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados o suscritos por EL(LOS) HIPOTECANTE(S), a favor de DAVIVIENDA, individual o conjunta y solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas. PARAGRAFO PRIMERO. Queda entendido que la presente hipoteca no se modifica ni extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos o estos en sí mismos. PARAGRAFO SEGUNDO. Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S), sobre el lote que por este Instrumento se hipoteca desarrollare un proyecto inmobiliario financiado por DAVIVIENDA, queda acordado que en este evento responderá(n) solidariamente por cada uno de los créditos que conceda DAVIVIENDA a los compradores de los inmuebles construidos o que se construyan sobre el(los) predio objeto de este gravamen. En consecuencia, esta hipoteca garantiza, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias. Esta solidaridad solamente cesará, respecto de cada uno de los créditos mencionados, en



República de Colombia



AA050731819

el momento en que se presente a DAVIVIENDA la escritura de hipoteca registrada en primer grado con la cual se garantiza específicamente la obligación que a favor de DAVIVIENDA ha contraído el respectivo comprador. CUARTO. Las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, que estuvieren denominadas en Unidades de Valor Real (UVR), quedarán sujetas a las normas que rigen este sistema, especialmente a lo dispuesto en la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999 y demás normas que la complementen, modifiquen o reformen. Por lo tanto, en estos eventos, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) desde ahora acepta(n) como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca DAVIVIENDA en materia de capital sobre el valor de dicha obligación en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR) y acepta(n) además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana, el día que se quiera o sea necesario hacerlo, se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) que establezca la autoridad competente. QUINTO. Que mientras subsistan obligaciones a su cargo EL(LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga(n) a mantener a favor de DAVIVIENDA, seguros de vida, incendio y terremoto sobre el(los) inmueble(s) que hipoteca(n) por una cantidad equivalente al valor destructible del (los) mismo(s) de acuerdo con su valor comercial. En el evento en que DAVIVIENDA actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros por cuenta DEL(LOS) HIPOTECANTE(S), queda autorizada para cargarle a estos el valor de las dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En caso de mora DEL (LOS) HIPOTECANTE(S), DAVIVIENDA sobre las primas pagadas cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. SEXTO. Declara(n), además, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) que: a) La presente hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el(los) inmueble(s) con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) El(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo garantiza(n) libre de todo gravamen, limitación del dominio o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad; c) Será(n) de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los de su cancelación, las costas de cobro por cualquier obligación que con este instrumento se garantice si

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



22/10/2017 14:05:00

hubiere lugar a ello, d) Se compromete a entregar la primera copia de esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente al (los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste este gravamen, a satisfacción de DAVIVIENDA, máximo en un término de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de esta escritura, e) En caso de acción judicial se adhiere(n) al nombramiento del secuestre que haga DAVIVIENDA de acuerdo con lo establecido en el Ordinal Cuarto (4o) del Artículo Noveno (9º) del Código de Procedimiento Civil, f) En caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura para exigir mérito ejecutivo, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al Representante Legal de DAVIVIENDA para que solicite al Señor Notario en nombre DEL (LOS) suscrito(s) exponente(s) o en el de su representada la expedición de una copia sustitutiva con la constancia que presta igual mérito ejecutivo, todo de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Ochenta y Uno (81) del Decreto Novecientos Sesenta (960) de mil novecientos setenta (1970). SEPTIMO. EL(LOS) HIPOTECANTE(S) autoriza(n) desde ahora expresamente a DAVIVIENDA para declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o alguna de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones DEL (LOS) HIPOTECANTES a favor de DAVIVIENDA, b) Por mora en el pago de una cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones, c) Persecución judicial, embargo o cualquier otra medida cautelar que recaiga o pueda recaer sobre el (los) inmueble(s) hipotecado(s), e) Por extinción, desmejora, deterioro o depreciación cualquiera que sea la causa, del(los) inmuebles de tal manera que, a juicio de DAVIVIENDA, no sean garantía suficiente tanto de la obligación pendiente como de sus accesorios, e) Cuando las condiciones financieras y el respaldo patrimonial de los otorgantes de este instrumento, de los socios de los otorgantes o de los avalistas presente un deterioro significativo a juicio de DAVIVIENDA, f) Cuando alguno de los bienes sobre los cuales recae la presente hipoteca sea objeto de venta, gravamen, hipoteca o sea dado en arriendo por escritura pública sin la autorización expresa de DAVIVIENDA, g) Por el incumplimiento en el pago de las primas acordadas en la Cláusula Cuarta



República de Colombia



ANOS0732010

COLOMBIA

precedente, cualquiera sea su causa, h) Por no destinar el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del (los) inmueble(s) que por el presente instrumento se hipoteca(n), en aquellos casos en que los daños sean parciales que no ameriten, a juicio de DAVIVIENDA, la aplicación del literal (d) de esta cláusula, i) Por no presentar dentro del término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento la primera copia de la presente escritura de hipoteca debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, junto con el Folio o Folios de Matrícula Inmobiliaria debidamente ampliado(s) a satisfacción de DAVIVIENDA, j) Darle al crédito total o parcialmente una destinación diferente de aquella para la cual fue otorgado, k) Por señalamiento público de los otorgantes de este instrumento, de los socios de los otorgantes o de alguno de los deudores solidarios como autores, o partícipes de actividades ilegales, l) Cuando sin el previo conocimiento y aceptación de DAVIVIENDA la composición accionaria de los otorgantes de este instrumento sufra alguna modificación, o cuando se presente cualquier otra circunstancia que, a juicio de DAVIVIENDA, modifique sustancialmente el riesgo del crédito. OCTAVO. Que la firma de esta escritura no obliga a DAVIVIENDA a la entrega de las sumas de dinero o al perfeccionamiento de contratos de mutuo, siendo estas operaciones materia de convenios entre las partes que constarán en documentos separados y que corresponderán únicamente a las posibilidades financieras de DAVIVIENDA. Como consecuencia de lo anterior, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) reconocen que DAVIVIENDA no esté obligada a dar o entregar suma alguna en virtud del presente instrumento. NOVENO. Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) faculta a DAVIVIENDA para ceder la garantía contenida en la presente escritura lo mismo que para ceder o endosar los instrumentos representativos de obligaciones a su cargo y a favor de DAVIVIENDA garantizados con la presente hipoteca. DECIMO. El inmueble objeto de esta hipoteca es: LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1, SITUADO EN LA CARRERA 4 NÚMERO 22-31 Y 22-43, URBANIZACIÓN LA CEIBA, DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, DEPARTAMENTO DE CALDAS. Con una extensión de 2.091,5 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: ### Partiendo del punto 1 al punto 2 (Parte Frontal del lote) línea recta con la Carrera 4a (Avenida Uriel Gutiérrez) en 25,00 Metros Lineales, del punto 2 al punto 3 en línea

recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales, del punto 3 al punto 4 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 en 8.90 Metros Lineales, del punto 4 al punto 5 en línea recta con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0008-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 5 al punto 6 con el predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0009-0-00-00-0000 en 13.00 Metros Lineales, del punto 6 al punto 7 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-00011-0-00-00-0000 en 17.20 Metros Lineales, del punto 7 al punto 8 (Parte posterior del lote) con predio 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 85.80 Metros Lineales, del punto 8 al punto 9 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 en 1.90 Metros Lineales, del punto 9 al punto 10 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0901-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 10 al punto 11 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0002-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales, del punto 11 al punto 12 con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 12.50 Metros Lineales del punto 12 al punto 1, punto de partida, con predio identificado con la ficha catastral No 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 en 19.10 Metros Lineales. ### identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-223606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con fichas catastrales matrices números 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000, 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 y 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000. Presente El Doctor MAURICIO TRUJILLO CARDENA, mayor, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.280.793 expedida en Manizales, obrando en nombre y representación en calidad de Apoderado Especial del BANCO DAVIVIENDA S.A. con NIT. 860.034-313-7, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá, convertido a Banco Comercial por escritura número tres mil ochocientos noventa (3.890) de veinticinco (25) de julio de mil novecientos noventa y siete (1.997), de la Notaria Dieciocho del Circulo de Bogotá, lo que acredita con los certificados expedidos por la Superintendencia Financiera y la Cámara de Comercio de Manizales, y mediante poder especial a el conferido mediante la escritura pública 6.689 del 26 de Septiembre de 2.017, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Manizales, el cual se encuentra en el papel notarial para uso extintivo en la escritura pública - No tiene copia para el usuario



República de Colombia



COLOMBIA

vigente, no ha sido revocado por ningún medio legal, documentos que se protocolizan con la presente escritura y manifiesto. Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de representante legal del BANCO DAVIVIENDA, (para todos los efectos El Acreedor) según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.- Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. MANIFIESTAN LOS OTORGANTES QUE AUTORIZAN AL NOTARIO O A LA PERSONA A QUIEN ÉSTE DESIGNE PARA RETIRAR DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA, O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO. Se protocoliza carta cupo crédito por QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) MONEDA CORRIENTE, para efectos de liquidar los derechos de registro de conformidad con la Resolución 2854 del 16 de marzo de 2018, modificada por las Resoluciones 3177 del 26 de marzo de 2018 y 4381 del 30 de abril de 2018 de la superintendencia de Notariado y Registro. DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996. ***Manifiesta el representante legal de la sociedad tradente que el inmueble objeto del presente contrato NO se encuentra afectado a vivienda familiar. Seguidamente el apoderado del fideicomiso que el inmueble objeto del presente contrato NO PROCEDE a la afectación a vivienda familiar, por no reunir los requisitos de Ley. EL(LA) NOTARIO(A) EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 12 DEL DECRETO 2148 DE 1983, AUTORIZA QUE LA PRESENTE ESCRITURA SEA FIRMADA FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL POR EL APODERADO ESPECIAL DEL BANCO DAVIVIENDA S.A. DOCTOR MAURICIO TRUJILLO CARDONA, ALEJANDRO ROLDAN PATIÑO Y FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA EN LOS DESPACHOS DE LAS OFICINAS QUE REPRESENTAN. LAS ANTERIORES DECLARACIONES FUERON REDACTADAS PERSONALMENTE POR LOS COMPARECIENTES, QUIENES LAS

El papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el testario

PRESENTARON EN FORMA ESCRITA AL SUSCRITO NOTARIO. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1986, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 28 DEL DECRETO 1.579 DE 2012, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LA HIPÓTECA, SOLO PODRÁ INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA, CON LOS PERJUICIOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES. NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES. LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, ADVERTIDOS DE SU REGISTRO OPORTUNO, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO DEL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA CABIDA, IDENTIFICACIÓN, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO-LEY 960 DE 1970. DE TODO LO CUAL



República de Colombia



Aa050732822

NOTARIAL

SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. Se anexan para su protocolización con la presente escritura certificado de PAZ Y SALVOS números 919, 920 y 921 de fecha 08 de mayo de 2018 por concepto de impuesto predial y demás causados, expedido por la Secretaría Administrativa y Financiera del Municipio de Chinchina, de los inmuebles identificados con las fichas catastrales matrices números 17-174-01-00-00-00-0154-0005-0-00-00-0000, 17-174-01-00-00-00-0154-0004-0-00-00-0000 y 17-174-01-00-00-00-0154-0010-0-00-00-0000, avalúos \$112.523.000, \$83.105.000 y \$98.640.000, válidos hasta el 07 de junio de 2018. En los mismos consta que NO paga valorización. EXPÍDASE LA COPIA DE RIGOR CON DESTINO A LA PARTE ACREEDORA, COMO TÍTULO HIPOTECARIO CON MÉRITO EJECUTIVO Y COPIA PARA EL ARCHIVO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES, PARA LOS EFECTOS LEGALES. Así se firma en los sellos de seguridad Notarial números: Aa050732815 / Aa050732816 / Aa050732817 / Aa050732818 / Aa050732819 / Aa050732820 / Aa050732821 / Aa050732822

DERECHOS: \$ 2.421.014 RECAUDOS \$ 43.700 RESOLUCIÓN 085B DEL 31 DE ENERO DE 2018 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$ 523.092 LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ: ELABORÓ: YULIANA FIRMAS: YULIANA. CIERRE: FC. LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA

El(ta) notario(a) se encuentra debidamente nombrado(a) y posesionado(a) según consta en Resolución 4905 del 15 de 05 de 2018 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que ejerce legalmente sus funciones

EMENDADO "JUNIO" Aa050732850 SI VALE



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA

CE 339.738

GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 900.800.866-6

Francisco
Javier Espinosa Cabrera
Gestora Urbana

LA FIRMA DE



FUE TOMADA FUERA DEL DESPACHO EN
LA SIGUIENTE DIRECCIÓN

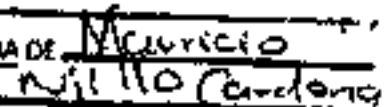
Davivienda

ALEJANDRO ROLDÁN PATINO

CC 75.078.951 de Manizales

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5

LA FIRMA DE



FUE TOMADA FUERA DEL DESPACHO EN
LA SIGUIENTE DIRECCIÓN

Davivienda

MAURICIO TRUJILLO CARBONA

C.C. 10.280.793 EXPEDIDA EN MANIZALES

APODERADO ESPECIAL DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.



LEIDY VIVIANA BOTERO MOLINA (E)

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE MANIZALES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200923191634217519

Nro Matrícula: 100-223606

Página 1

Impreso el 23 de Septiembre de 2020 a las 04:18:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: CHINCHINA VEREDA: CHINCHINA

FECHA APERTURA: 21-03-2018 RADICACIÓN: 2018-100-8-8305 CON ESCRITURA DE: 13-03-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: 17174010001540004000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CAMPA Y LINDEROS

1. LOTE DE TERRENO 1 CON EXTENSION DE 2.091,5 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 222, 13/3/2018, NOTARIA SEGUNDA DE CHINCHINA ARTICULO 3 PARAGRAFO 1º. DE LA LEY 1679 DE 2012. LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO 1 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA CEBIA, CARRERA 4 NÚMERO 22-31 Y 22-43 DEL MUNICIPIO DE CHINCHINA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON UN ÁREA DE 2.091,5 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE, CONFORME A EL PLANO QUE SE AÑEJA PARA SU PROTOCOLIZACIÓN, DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: PARTIENDO DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 (PARTE FRONTAL DEL LOTE) EN LINEA RECTA CON LA CARRERA 4ª (AVENIDA URUEL GUTIERREZ) EN 35,00 METROS LINEALES, DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN LINEA RECTA CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 EN 19,10 METROS LINEALES, DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN LINEA RECTA CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 EN 0,90 METROS LINEALES, DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 EN LINEA RECTA CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0000-0-00-00-0000 EN 12,50 METROS LINEALES, DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0006-0-00-00-0000 EN 13,00 METROS LINEALES, DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 CON PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0000-0-00-00-0000 EN 17,20 METROS LINEALES, DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8 (PARTE POSTERIOR DEL LOTE) CON PREDIO 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 EN 65,80 METROS LINEALES, DEL PUNTO 8 AL PUNTO 9 CON PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0017-0-00-00-0000 EN 1,90 METROS LINEALES, DEL PUNTO 9 AL PUNTO 10 CON PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0001-0-00-00-0000 EN 12,50 METROS LINEALES, DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11 CON PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0002-0-00-00-0000 EN 12,50 METROS LINEALES, DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12 CON PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 EN 12,50 METROS LINEALES, DEL PUNTO 12 AL PUNTO 1, PUNTO DE PARTIDA, CON PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO 01-00-00-00-0154-0003-0-00-00-0000 EN 19,10 METROS LINEALES, ##

COMPLEMENTACION:

1. W 27.- ESCRITURA 485 DEL 29/6/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 8/7/2016 POR ACLARACION E.P. 426 DEL 14-06-2016 NOTARIA 2A CHINCHINA EN CUANTO A CITAR LOS NOMBRES Y APELLIDOS CORRECTOS DE JULIANA VARGAS RAMIREZ (VENDEDORA) A: GESTORA URBANA S.A.S., A: JULIANA VARGAS RAMIREZ, A: ALONSO DE JESUS VARGAS GUTIERREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23321.-
- 28.- ESCRITURA 426 DEL 14/6/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 8/7/2016 POR COMPRAVENTA DE: JULIANA VARGAS RAMIREZ, DE: ALONSO DE JESUS VARGAS GUTIERREZ, A: GESTORA URBANA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23321.-
- 24.- AUTO 014 DEL 28/1/2015 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO 3 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 17/3/2015 POR ADJUDICACION EN REMATE DE: ANA BEIBA ALZATE DE AGUILAR, A: ALONSO VARGAS GUTIERREZ, A: JULIANA VARGAS RAMIREZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23321.-
- 14.- ESCRITURA 221 DEL 25/3/2003 NOTARIA 2A DE CHINCHINA REGISTRADA EL 3/3/2003 POR COMPRAVENTA DE: OLGA VILLEGAS DE PELAEZ, A: ANABEIBA ALZATE DE AGUILAR, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23321.-
- 13.- ESCRITURA 481 DEL 4/9/2001 NOTARIA 1A DE CHINCHINA REGISTRADA EL 2/10/2001 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: JESUS ALBERTO PELAEZ GONZALEZ, A: OLGA VILLEGAS DE PELAEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23321.-
- 4.- ESCRITURA 937 DEL 18/12/1989 NOTARIA DE CHINCHINA REGISTRADA EL 10/1/1991 POR COMPRAVENTA DE: DIEGO LUIS ACOSTA GIRALDO, A: JESUS ALBERTO PELAEZ GONZALEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23321.-
- 19.- ESCRITURA 428 DEL 14/6/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 16/6/2016 POR COMPRAVENTA DE: ELKIN HENAO JARAMILLO, A: GESTORA URBANA S.A.S. NIT. 9009008866, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-24295.-
- 12.- ESCRITURA 234 DEL 18/2/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 20/2/2015 POR COMPRAVENTA DE: MARIA CLEMENCIA HOYOS DE VELASQUEZ, DE: GLORIA PATRICIA HOYOS ARANGO, A: ELKIN HENAO JARAMILLO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-24295.-
- 11.- ESCRITURA 1768 DEL 30/12/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 8/1/2015 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: NESTOR HOYOS RESTREPO, A: MARIA CLEMENCIA HOYOS DE VELASQUEZ, A: GLORIA PATRICIA HOYOS ARANGO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-24295.-
- 10.- SENTENCIA 907 DEL 30/1/2013 JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA 1 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 27/2/2013 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: BERTHA ARANGO DE HOYOS, A: NESTOR HOYOS RESTREPO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-24295.-
- 7.- ESCRITURA 688 DEL 30/4/1987 NOTARIA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 6/5/1987 POR COMPRAVENTA DE: MARIA EMELIA MUÑOZ DE



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200923191634217519

Nro Matrícula: 100-223606

Página 2

Impreso el 23 de Septiembre de 2020 a las 04:18:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CARDONA, A: NESTOR HOYOS RESTREPO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-24285.-

25.- ESCRITURA 429 DEL 14/8/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 16/8/2016 POR COMPRAVENTA DE: CARLOS EDUARDO SALAZAR VARGAS, A: GESTORA URBANA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-161722.-

23.- ESCRITURA 427 DEL 14/8/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 16/8/2016 POR COMPRAVENTA DE: WILMAR VILLA VARGAS, A: CARLOS EDUARDO SALAZAR VARGAS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-161722.-

754 DEL 2/8/2015 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL 5 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 16/10/2015 POR ADJUDICACION EN REMATE DE: ALZATE DE AGUILAR ANABEIBA, A: WILMAR VILLA VARGAS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-161722.-

76 DEL 14/2/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 29/8/2008 POR COMPRAVENTA DE: HUGO URREA LOPEZ, A: ANA BEIBA ALZATE DE AGUILAR, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-161722.-

1042 DEL 22/12/2004 NOTARIA 2 DE CHINCHINA REGISTRADA EL 23/12/2004 POR COMPRAVENTA DE: NORBERTO LOPEZ MEJIA, A: HUGO URREA LOPEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-161722.-

299 DEL 7/4/2004 NOTARIA 2A DE CHINCHINA REGISTRADA EL 23/4/2004 POR COMPRAVENTA DE: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, A: NORBERTO LOPEZ MEJIA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-161722.-

REGISTRO 02-05-1970 ESCRITURA 423 DEL 23-04-1970 NOTARIA DE CHINCHINA COMPRAVENTA DE INVERSIONES CHINCHINA S.A. A: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) URBANIZACIÓN LA CEIBA, CARRERA 4 N° 22-31 Y 22-43

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otras)

100 - 23321
100 - 161722
100 - 24285

ANOTACION: Nro 081 Fecha: 14-03-2018 Radicación: 2018-100-6-6505

Doc: ESCRITURA 222 DEL 13-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CHINCHINA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0819 ENGLÓBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio (incompleto))

A: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 900808866X

ANOTACION: Nro 082 Fecha: 15-06-2018 Radicación: 2018-100-6-13776

Doc: ESCRITURA 3490 DEL 05-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$284,266,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BÉNEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio (incompleto))

DE: GESTORA URBANA S.A.S.

NIT# 900808866X

A: FIDUCIARIA DAVVIENDA S.A NIT.8001822015 COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDUCIARIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200923191634217519

Nro Matrícula: 100-223606

Página 3

Impreso el 23 de Septiembre de 2020 a las 04:18:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

LA CEIBA NIT.8300537005

X

ANOTACION: Nro 083 Fecha: 19-06-2018 Radicación: 2018-100-6-13776

Doc: ESCRITURA 3490 DEL 06-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN. 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio;)-Titular de dominio (incompleto)

LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A NIT.8001822815 COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

LA CEIBA NIT.8300537005

A: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT.8609343137

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

ANOTACION: Nro 804 Fecha: 09-07-2020 Radicación: 2020-100-6-7785

Doc: ESCRITURA 2673 DEL 06-07-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0980 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA CEIBA (LEY 1796 DE 2016 - DECRETO 945 DE 2017 - I.A. N° 12 DE 2017 DE LA SNR.)

La guarda de la fe publica

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio;)-Titular de dominio (incompleto)

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 8001822815 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA NIT. 8300537005

X

ANOTACION: Nro 805 Fecha: 09-07-2020 Radicación: 2020-100-6-7785

Doc: ESCRITURA 2673 DEL 06-07-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA CEIBA" (VIVIENDA DE INTERES SOCIAL V.I.S.) - VER MATRICULAS ABIERTAS DE 100-237406 A 100-237501

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio;)-Titular de dominio (incompleto)

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 8001822815 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

DENOMINADO FIDEICOMISO LA CEIBA NIT. 8300537005

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

5 -> 237444

5 -> 237443

5 -> 237447

5 -> 237448

5 -> 237454

5 -> 237451



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200923191634217519

Nro Matrícula: 100-223606

Página 4

Impreso el 23 de Septiembre de 2020 a las 04:18:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

- 5 -> 237453
- 5 -> 237445
- 5 -> 237446
- 5 -> 237450
- 5 -> 237452
- 5 -> 237449
- 5 -> 237415
- 5 -> 237434
- 5 -> 237442
- 5 -> 237407
- 5 -> 237419
- 5 -> 237408
- 5 -> 237406
- 5 -> 237423
- 5 -> 237420
- 5 -> 237421
- 5 -> 237409
- 5 -> 237418
- 5 -> 237410
- 5 -> 237411
- 5 -> 237414
- 5 -> 237416
- 5 -> 237413
- 5 -> 237412
- 5 -> 237417
- 5 -> 237422
- 5 -> 237424
- 5 -> 237441
- 5 -> 237437
- 5 -> 237435
- 5 -> 237436
- 5 -> 237438

**SECRETARIA
 DE REGISTRO**

Lo guarda de la fe pública

Contrato de Fideucia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**Fideicomiso La Ceiba**

Entre los suscritos, de una parte, Francisco Javier Espinosa Cabrera, mayor de edad, identificado con la cédula de extranjería número 339.738, quien actúa en su calidad de representante legal de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., debidamente constituida mediante documento privado de los accionistas, suscrito en la ciudad de Manizales el día 10 de diciembre de 2014, e inscrita el día 16 de diciembre de 2014 bajo el número 00068528 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, y quien en adelante se denominará el Fideicomitante; y por la otra parte, Fernando Hincapié Bay, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.141.253, quien obra en nombre y representación de la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A. - FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Circuito Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la Fiduciaria, proceden a celebrar el presente Contrato de Fideucia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos, que se registrará por los siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes:

Declaraciones

El Fideicomitante declara a través de su representante legal:

En relación con la constitución del contrato fiduciario.

1. Que es una sociedad constituida conforme a la Ley;
2. Que mediante la suscripción de este Contrato, declara, bajo la gravedad del juramento, que goza de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este Contrato de buena fe.
3. Que con la constitución del presente Fideicomiso no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado. Asimismo declara que el presente negocio fiduciario no tiene como causa, el produce como efecto



- la defraudación de derechos de terceros, porque con él no se produce deterioro de la prenda general de sus acreedores;
4. Que su representante legal cuenta con las facultades suficientes para obligarlo en los términos del presente Contrato, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente contrato;
 5. Que cuenta con todas las autorizaciones legales, corporativas, gubernamentales y otras necesarias para celebrar el Contrato, así como para cumplir con sus obligaciones al amparo de las mismas;
 6. Que conoce las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen;
 7. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, ha definido las condiciones que regulan el presente Contrato, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso;
 8. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el Contrato, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo;
 9. Que fue advertido del deber de informar a la Fiduciaria inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación; y
 10. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente Contrato, la suficiente información por parte de la Fiduciaria sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos del presente Contrato.

En relación con la ejecución del Contrato:

1. Que no ha sido inducido por cualquiera de las otras partes, en forma alguna, para celebrar el Contrato;
2. Que fue advertido de que, frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado le corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla;
3. Que fue advertido del deber de proteger los recursos o bienes fideicomitidos contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la Fiduciaria en la protección de los mismos;



4. Que previamente a la celebración de este Contrato, recibió el prospecto del fondo de inversión colectiva donde se manejarán los recursos entregados en administración a la Fiduciaria, y manifiesta su aceptación y entendimiento de la información allí consignada. Igualmente acepta expresamente que los recursos del Fideicomiso podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en la matriz;
5. Que fue advertido que en la administración del negocio se pueden presentar eventos que generen fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones, sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la Fiduciaria para administrar los procesos críticos;
6. Que fue advertido del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que les remita la Fiduciaria, en calidad de Fideicomitente o Beneficiario. Que en el mismo sentido, fue advertido de su deber de hacer conocer a la Fiduciaria las observaciones que llegare a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la Fiduciaria hará uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
7. Que fue advertido de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación al terrorismo en su organización y que tomará las medidas de prevención y control correspondientes y que responderá a la Fiduciaria indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento. Igualmente el Fideicomitente manifiesta que se somete al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo de la Fiduciaria;
8. Que fue advertido de su deber de actualizar anualmente la información de Conocimiento del Cliente solicitada por la Fiduciaria; y
9. Que fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos el pago de las obligaciones financieras amparadas por el contrato, cuando el Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para tal fin.

En relación con la liquidación del Contrato:

1. Que fue advertido de su deber de colaborar al momento de liquidar el Contrato para cumplir con los fines de la liquidación;
2. Que fue advertido de contribuir con los gastos del Fideicomiso en pena de dar por terminado el negocio fiduciario o cuando el Fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para atender tales gastos cuando los mismos estén a su cargo;





Fiduciario La Caba

3. Que fue advertido de su deber de recibir los bienes y activos remanentes del negocio fiduciario en el momento de la liquidación del Contrato; y
4. Que fue advertido de su obligación de pagar totalmente las comisiones fiduciarias que sean determinadas al momento de liquidar el negocio fiduciario.

La Fiduciaria declara a través de su representante legal:

1. Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada, viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del Contrato, sus deberes de información, transparencia, imparcialidad, protección de los bienes entregados, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés, cumpliendo con sus deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello;
2. Que previamente a la celebración del presente Contrato ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyan unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente; y
3. Que tiene certeza de sus obligaciones fiduciarias, por lo que se obliga a proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos injustificados de terceros y/o del mismo fideicomitente.

Realizadas las anteriores declaraciones, que hacen parte integral del presente Contrato, hemos convenido la celebración del mismo, de acuerdo con lo establecido en las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas legales vigentes, previas las siguientes:

Generalidades

1. **Obligaciones Adicionales:** cada una de las partes del presente Contrato se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra Parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este Contrato y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.
2. **Convento Completo; Enmienda; Renuncia:** este Contrato contiene:



- 2.1. El acuerdo total entre las partes respecto de su objeto;
 - 2.2. Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previas y entendimientos orales, de haberos, exclusivamente respecto del presente Contrato; y
 - 2.3. Ninguna renuncia a los términos o disposiciones de este Contrato será efectiva a menos que sea firmada por la parte pertinente. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del Contrato, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior.
3. **Efecto Vinculante:** este Contrato vinculará y sus disposiciones se aplicarán no solo respecto de sus suscriptores, sino también respecto de sus causahabientes y cesionarios. Tendrá aplicación respecto de herederos y legítimos solo en los eventos que la Ley así lo permita o una autoridad jurisdiccional lo disponga.
 4. **Validez de Disposiciones:** la nulidad absoluta o relativa, así como la ineficacia de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás, las cuales conservarán plena vigencia y vigor. En cualquiera de las situaciones indicadas, el Fideicomitente y la Fiduciaria expresamente convienen que pactarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que procure el efecto deseado por el Fideicomitente y la Fiduciaria, si ello fuera posible.
 5. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente Contrato no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.
 6. Sin limitar los deberes asignados a la Fiduciaria, la falta o la demora en ejercer cualquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión o renuncia a favor del Fideicomitente, ni se deberá considerar que la Fiduciaria ha abandonado o rechazado tales derechos.
 7. La Fiduciaria podrá, en circunstancias justificadas, suministrar información relacionada con este Contrato a cualquier persona que legalmente tenga derecho a recibir tal información. La Fiduciaria dará aviso al Fideicomitente acerca del suministro de dicha información, a la mayor brevedad, salvo que por disposiciones legales, sea confidencial.
 8. El Fideicomitente declara bajo la gravedad de juramento que los bienes que entregará a título de fideiúso no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la normatividad vigente, ni han sido



Fideicomiso La Celia

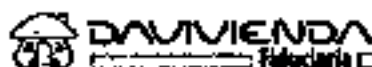
utilizados por el Fideicomitente, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

9. **Acciones Legales, Demandas y Procesos:** según el faal saber y entender del Fideicomitente, no están pendientes, ni existen amenazas de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de entes o autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencias gubernamentales: (i) que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del Fideicomitente de ejecutar el presente Contrato; o (ii) que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este Contrato.
10. **Cumplimiento de Contratos:** a la fecha, el Fideicomitente declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y demás documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse un evento materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa con ningún incumplimiento.
11. **Tributos:** el Fideicomitente manifiesta que no existen gravámenes tributarios a su cargo, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato o del desarrollo del Proyecto por parte suya.
12. **Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:** el Fideicomitente manifiesta que para la contabilidad del Fideicomiso, la Fiduciaria dará aplicación del marco técnico normativo para preparadores de Información Financiera de acuerdo con el grupo que el Fideicomitente selele.

Consideraciones

- Primera.** Que el Fideicomitente es titular del derecho de dominio respecto de un lote de terreno ubicado en el municipio de Chinchiná (Caldas), e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 100-223606 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales.





Fideicomiso La Ceiba

- Segunda.** Que el Fideicomitente tiene interés en desarrollar urbanística y constructivamente un proyecto de vivienda de interés social, en adelante el Proyecto, sobre el Lote.
- Tercera.** Que para cumplir el objetivo planteado en la consideración inmediatamente anterior, el Fideicomitente ha decidido celebrar un contrato de fiducia mercantil con la Fiduciaria, en virtud del cual se constituirá un patrimonio autónomo (en lo sucesivo el "Fideicomiso").
- Cuarta.** Que el Fideicomiso tendrá por finalidad exclusiva permitir el desarrollo del proyecto inmobiliario de viviendas de interés social VIS, sobre el Lote (el "Proyecto"), con sujeción a lo establecido en el numeral 5 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
- Quinta.** Que el Fideicomitente adelantará la gestión administrativa, financiera y jurídica del Proyecto, la coordinación general de este, así como la promoción de las unidades que se construyan, con el lleno de los requisitos de ley. Así mismo, el Fideicomitente adelantará el proceso constructivo, directamente o por conducto de terceros, bajo su responsabilidad técnica, por lo cual será el único responsable de la gerencia, construcción y promoción del Proyecto.
- Sexta.** Que la Fiduciaria cuenta con la estructura y con los instrumentos suficientes para cumplir a cabalidad con el objeto y finalidad del Contrato, es una entidad debidamente autorizada para celebrar contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución No. 5413 del 30 de diciembre de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

Cláusulas

Primera.- Definiciones: para la fiel interpretación de este Contrato, los términos aquí relacionados tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este Contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras, pero cuando el legislador los haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará su significado legal. Las palabras



técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte, a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

- 1.1. **Beneficiario:** lo será el Fideicomitente, respecto de los remanentes que quedaren en el Fideicomiso, después de culminado el Proyecto, de haber sido atendidos los pastos contralados por el Fideicomiso, de haberse pagado totalmente el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia en el evento de adquirirse, y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las Unidades Privadas que integren el Proyecto. El Fideicomiso podrá entregar anticipo de las utilidades al Fideicomitente hasta por la suma de Trescientos Un Millones Setecientos Treinta y Un Mil Doscientos Trece Pesos Moneda Corriente (\$301.731.213.00). Este anticipo de utilidades será entregado de acuerdo con el flujo de caja del Proyecto y hasta el porcentaje de avance de obra. Dichos anticipos de utilidades serán legalizados con las utilidades que genere el proyecto al corte del 31 de diciembre de cada año y la solicitud de giro deberá ser firmada por el Fideicomitente.
- 1.2. **Certificación Técnica de Ocupación:** es el documento que será expedido por el Supervisor Técnico, en el cual se certifique que el Proyecto se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción.
- 1.3. **Comité de Seguimiento:** es el órgano consultivo y de seguimiento del Fideicomiso.
- 1.4. **Compradores, Promitentes Compradores:** son las personas naturales o jurídicas que suscriben con el Fideicomiso contratos de promesa de compraventa, y escrituras públicas de compraventa para la adquisición de las Unidades Privadas resultantes del Proyecto.
- 1.5. **Contrato:** es el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos.
- 1.6. **Crédito:** son las obligaciones de pago a cargo del Fideicomiso y a favor de la Entidad Crediticia, por concepto de los préstamos otorgados para financiar el Proyecto, que serán desembolsados y administrados a través del Fideicomiso.
- 1.7. **Entidad Crediticia:** corresponderá a la entidad que aprueba el Crédito a favor del Fideicomiso para financiar la construcción del Proyecto.
- 1.8. **Fideicomiso La Ceiba, o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** es el patrimonio autónomo creado en virtud del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos, conformado por todos los bienes que le sean transferidos o que por cualquier causa ingresen a él en un futuro.
- 1.9. **Interventor:** es la persona natural o jurídica que será contratada por el Fideicomitente con cargo al Proyecto y quien será el responsable de verificar que la construcción y



ejecución del Proyecto se adelante conforme a la normatividad legal y reglamentaria que regula esta actividad de acuerdo con el alcance que se le establezca en el presente Contrato y en el Contrato de Prestación de Servicios que se suscribirá entre las partes. El Interventor será designado por el Fideicomitente y deberá contar con el visto bueno de la Dirección Nacional de Crédito Constructor de la Entidad Crediticia.

- 1.10. **Lote:** es el lote de terreno identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No 100-223606 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Mérida, cuya propiedad se transferirá al presente Patrimonio Autónomo.
- 1.11. **Perito:** es el funcionario que será designado por la Fiduciaria, quien se encargará de presentar los informes de visita y avance de obra del Proyecto. En el evento que el Crédito sea adquirido con Banco Davivienda S.A., el Perito podrá ser el mismo designado por dicha entidad crediticia.
- 1.12. **Proyecto:** se entiende por Proyecto, los estudios, diseños, obras, comercialización y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación del desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social que se construirá sobre el Lote, con sujeción a las licencias de urbanismo y a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución.
- 1.13. **Supervisor Técnico:** será la persona designada por el Fideicomitente, quien tendrá a su cargo la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación y sus honorarios estarán a cargo del Fideicomitente.
- 1.14. **Unidades Privadas:** son los inmuebles que integrarán el Proyecto, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que sean objeto de comercialización.

Segunda.- Responsabilidad de las Partes: todas las partes en el Contrato responden hasta la culpa leve, de conformidad con el artículo 63 inciso 2o. del Código Civil o cualquier otra norma o normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Conviene en las partes que:

- 2.1. La responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente, a la transferencia de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto y al pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso, las cuales se atenderán con los recursos que se encuentren en el Fideicomiso y en los términos estipulados en el Contrato;



- 2.2 La responsabilidad de la Fiduciaria estará delimitada por las estipulaciones del Contrato, las Instrucciones que reciba del Fideicomitente acordes con lo establecido en el numeral precedente y las normas legales;
- 2.3 La Fiduciaria no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el Lote, sobre la estabilidad del Proyecto, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole siendo estas responsabilidades exclusivas del Fideicomitente. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción del Proyecto le corresponde al Fideicomitente y en relación con ella, la Fiduciaria no asume responsabilidad alguna;
- 2.4 El Fideicomitente asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del Proyecto frente a la Fiduciaria, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor, de acuerdo con la ley, debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el Fideicomitente responderá ante la Fiduciaria y ante los Compradores, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del Contrato;
- 2.5 El Fideicomitente tendrá la calidad de "Enajenador" para los efectos de lo establecido en la Ley 1796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que la sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por tanto será el único responsable ante los Compradores por el amparo patrimonial de que trata la mencionada Ley;
- 2.6 La Fiduciaria y el Fideicomiso no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente al Fideicomitente, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales las que le corresponde asumir a este último.

Tercera.- Naturaleza: este es un contrato de Fideucia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos, reglado básicamente por los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

Cuarta.- Constitución del Patrimonio Autónomo: de conformidad con los artículos 1227, 1293 y 1298 del Código de Comercio, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, con la celebración del presente Contrato y la transferencia de los bienes mencionados en la Cláusula Séptima (Confirmación del Fideicomiso), así como



los demás activos que en el futuro llegare a detentar la Fiduciaria en virtud del presente Contrato, se constituya un patrimonio autónomo el cual actúe con plenos efectos jurídicos, mediante vocería que del mismo ejerce la Fiduciaria y se denominará "FideliComiso La Celia".

Parágrafo primero: el FideliComiso tendrá una contabilidad separada de la sociedad Fiduciaria y de los demás FideliComisos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bajo Normas Colombianas mientras sea imperativo llevar ambas contabilidades, y expedirá las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar.

Parágrafo segundo: los bienes fideicomitidos y aquellos que posteriormente ingresen al Patrimonio Autónomo estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria y de aquellos que correspondan a otros negocios fiduciaros, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas Partes respecto de otros bienes.

Quinto.- Objeto: el objeto del presente Contrato consiste en que el FideliComiso reciba a título de aporte por parte del Fideicomitente, la posesión material respecto del Lote, a fin de que la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del FideliComiso, detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión, permita el desarrollo de un proyecto de viviendas de interés social sobre el Lote, por cuenta y riesgo del Fideicomitente, pague el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, en caso que se adquiera, pague a los demás acreedores del FideliComiso, y transfiera las Unidades Privadas resultantes a los Compradores, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en la cláusula Vigésima Quinta (obligaciones del Fideicomitente) del presente Contrato.

En desarrollo del anterior objeto, la Fiduciaria tendrá a su cargo, como vocera del FideliComiso, las siguientes gestiones:

- 5.1 Suscribir la escritura pública en virtud de la cual el FideliComiso procederá a recibir el derecho de dominio sobre el Lote, o los lotes que a futuro se reciban, por transferencia que se efectuará a título de aporte por parte del Fideicomitente, así como de suscribir las escrituras de desenglobe o englobe que se requieran;
- 5.2 Permitir al Fideicomitente la ejecución del Proyecto que se efectuará sobre el Lote, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados;
- 5.3 Servir de fuente de pago de las acreencias que se mencionan en el Contrato, así como de las que contraiga a cualquier título el FideliComiso;



- 5.4 Pagar el Crédito, en caso que se adquiriera, así como las demás acreencias que se mencionan en el Contrato, y los que contraiga a cualquier título el Fideicomiso; y
- 5.5 Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que integren el Proyecto, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán.

Sexta.- Irrevocabilidad: el presente Contrato es de carácter irrevocable; en consecuencia, no podrá unilateralmente modificarse total o parcialmente por el fideicomitente o por la Fiduciaria, sin la autorización previa y expresa de la Entidad Crediticia y Únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente Contrato y en la Ley.

Séptima.- Conformación del Fideicomiso: constituyen bienes fideicomitidos todos los activos que reciba la Fiduciaria durante la ejecución del Contrato y para el desarrollo del Proyecto.

El Fideicomiso se constituye en esta misma fecha con la suma de Dos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00), que el Fideicomitente transfiere a título de aporte al Fideicomiso.

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

- 7.1. Por el Lote, aportados por el Fideicomitente, que se describen en la cláusula Décima Tercera (Descripción del Lote) del presente Contrato;
- 7.2. Por los aportes que realizará el Fideicomitente, sean estos en dinero o en especie;
- 7.3. Por los recursos que se desembolsen como consecuencia del Crédito;
- 7.4. Por los recursos provenientes de los anticipos de los Compradores los cuales serán imputables al precio de venta pactado en las promesas;
- 7.5. Por los recursos derivados de las ventas de las Unidades Privadas, que podrán provenir de las siguientes fuentes:
 - I. De las sumas de dinero que los Compradores giren directamente o a través de terceros. Cuando quiera que tales recursos consistan en subsidios de vivienda de interés social otorgados por las entidades a que alude la ley, a nombre del Fideicomiso se podrán contratar avales para obtener el desembolso anticipado de tales subsidios; en este evento, el Fideicomitente se compromete a tramitar la aprobación y el otorgamiento de los avales y a que se cumplan oportunamente las condiciones pactadas con las entidades financieras, esto es, escrituración y



entrega de la Unidad Privada de que se trata, en los términos pactados en cada uno de los avales; y

- II. Del(los) crédito(s) otorgado(s) a los Compradores por parte de la Entidad Crediticia o de cualquier otra entidad.

- 7.5. Por los intereses moratorios que se causen con ocasión del no pago oportuno por parte de los Compradores de las sumas adeudadas al Fideicomiso, en virtud de los contratos de promesa que se celebren. La Fiduciaria no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte de los Compradores ni de las sumas adeudadas al Fideicomiso en virtud de los contratos de promesa suscritos.
- 7.7. Por los rendimientos que produzcan los bienes que lo conforman, cualquiera sea su causa u origen;
- 7.8. Por las construcciones que se adelantan sobre el Lote con los dineros del Fideicomiso por cuenta del Fideicomitente; y
- 7.9. Por cualquier otro recurso que se vincule al Fideicomiso.

Parágrafo: los recursos que ingresen al Fideicomiso según esta cláusula anterior, serán administrados por la Fiduciaria con sujeción a las instrucciones impartidas en el Contrato.

Octava.- Valor Inicial del Patrimonio Autónomo: el valor inicial del Fideicomiso será la suma de Dos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00), que corresponde al primer aporte del Fideicomitente. Posteriormente ingresarán al Fideicomiso los bienes a que hace referencia la Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso) del presente Contrato.

Novena.- Manejo de los Recursos: los recursos que ingresen al Fideicomiso, según la cláusula anterior, serán manejados por la Fiduciaria e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella, donde deberán permanecer mínimo 1 día hábil, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del Contrato, cuyas características y condiciones el Fideicomitente declara conocer y aceptar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto del Fondo de Inversión Colectiva, previamente a la celebración de este Contrato.

Los recursos del Fideicomiso serán transferidos al Fideicomitente, de acuerdo con las instrucciones impartidas para este efecto y en la forma que se establezca para ello, teniendo en cuenta las necesidades y requerimientos para llevar a cabo la construcción del Proyecto, de conformidad con lo establecido en este Contrato y siempre que existan recursos en el Fideicomiso.





Fideicomitente La Caixa

Parágrafo primero: en caso de resultar insuficientes los recursos existentes en el Fideicomiso para atender las obligaciones por él contraídas, estos serán suministrados por el Fideicomitente, en un plazo no mayor a 10 días contados a partir de que se presenta el faltante de caja de acuerdo con la solicitud que le efectúa la Fiduciaria.

Parágrafo segundo: la información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición del Fideicomitente para su consulta, en el sitio web www.fiduciadavivienda.com.

Décima.- Procedimiento para Realizar los Giros del Proyecto: los giros requeridos para el desarrollo del Proyecto se efectuarán a través de un Fondo Rotatorio, correspondiente a una suma de Trescientos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$300.000.000.00), sin perjuicio de que se puedan efectuar giros a través de actas de giro, a los proveedores de los materiales y a los contratistas previstos en el presupuesto, previo visto bueno del Interventor aprobado por la Entidad Crediticia. La Fiduciaria realizará pagos, individual o conjuntamente, únicamente hasta el límite de los costos de construcción egresados en la Carta de Aprobación del Crédito que sea expedido por la Entidad Crediticia, es decir, hasta la suma de \$8.358.000.000.00. En el evento en que se llegaren a presentar variaciones al señalado límite, la Fiduciaria deberá informar inmediatamente al Director Nacional de Crédito y al Jefe del Departamento de Proyectos Constructor de la Entidad Crediticia, quienes en un término no mayor a cinco días hábiles deberán informar a la Fiduciaria su autorización correspondiente o la negación de la misma, la cual deberá estar argumentada y sustentada objetivamente.

El Fideicomitente deberá, para efectos de que se realice un nuevo desembolso a través del Fondo Rotatorio, enviar la correspondiente acta de legalización en el formato establecido para tal fin. Solamente se desembolsará el valor debidamente legalizado.

Décima Primera.- Prelación de Pagos: la Fiduciaria procederá a efectuar, con cargo a los recursos existentes en el Fideicomiso, los pagos relacionados con los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que los mismos se establecen, a saber:

- 11.1. Pago de impuestos a que haya lugar;
- 11.2. Comisión fiduciaria;
- 11.3. Gastos operativos del Proyecto;
- 11.4. Obligación de amortización y pago del Crédito;
- 11.5. Gastos de administración del Proyecto, incluido capital de trabajo; y





Fideicomiso La Colpa

11.6. Gíros al Fideicomitente o a quien éste indique.

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

Décima Segunda.- De los Créditos: la Fiduciaria en desarrollo del presente Contrato y atendiendo las instrucciones impartidas para el efecto por el Fideicomitente, procederá a contratar para el Fideicomiso créditos con la Entidad Crediticia, destinados al desarrollo del Proyecto, cuyo pago estará respaldado con garantía hipotecaria constituida sobre el Lote. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso procederá a suscribir los documentos y a otorgar las garantías que exija la Entidad Crediticia. La atención de dichos créditos se sujetará a las siguientes reglas:

- 12.1. Los costos que se causen con ocasión de su perfeccionamiento, tales como avalúas, timbres de pagarés, constitución de garantías, estarán a cargo del Fideicomiso;
- 12.2. Los desembolsos de dichos créditos serán girados directamente al Fideicomiso por la Entidad Crediticia; y
- 12.3. Las cuotas de amortización del Crédito serán pagadas por el Fideicomiso siempre y cuando existan recursos para ello.

Parágrafo: el Fideicomiso avalará cada uno de los pagarés que incorporen los créditos que concedan las entidades crediticias a los Compradores de Unidades Privadas que se construyan sobre el Lote, desde la fecha en que opere el desembolso o la subrogación de cada uno de tales créditos individuales y hasta la fecha en que se entreguen a las entidades crediticias las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca por parte de los Compradores, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias.

Décima Tercera.- Descripción del Lote: el Lote a transferir al Fideicomiso a título de Fiducia Mercantil como aporte del Fideicomitente se describe y alinda en la escritura pública número 222 del 13 de marzo de 2018 otorgada en la Notaría Segunda de Chinchiná debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No 100-223606 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales.



Parágrafo primero: el Fideicomitente garantiza que el Lote será transferido al Fideicomiso libre de desmembraciones, limitaciones, afectaciones y gravámenes, condiciones resolutorias o medidas cautelares que afecten su dominio, tales como censos, hipotecas, prendas, derechos de usufructo, uso o habitación, servidumbres, embargos, secuestros, demandas inscritas, pleitos pendientes, anticresis, arrendamientos constituidos por escritura pública y que se encuentran al día en pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos. El Fideicomitente responderá de la obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del Contrato y durante su vigencia. La Fiduciaria queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción o vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia del Lote que serán transferidos al Fideicomiso o de las Unidades Privadas resultantes en el Proyecto, haciendo suyas el Fideicomitente todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven. Desde ahora el Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad del Lote y/o de las Unidades Privadas, sin que la Fiduciaria adquiere responsabilidad alguna por estos conceptos. De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieren al Fideicomiso deben encontrarse en las condiciones antes descritas.

Parágrafo segundo: la transferencia a que se hace referencia en el punto anterior comprenderá todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al Lote en el futuro, mientras se encuentre vigente el Contrato. Así mismo, se entenderá a todos aquellos muebles que por accesión o adherencia se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.

Parágrafo Tercero: la Fiduciaria manifiesta que recibió el estudio de títulos del Lote, el cual fue realizado por el Abogado Mauricio Trujillo Cardona, portador de la Tarjeta Profesional No 69834 del C.S. de la J., con fecha abril 2 de 2018, en donde se concluye que los señalados inmuebles no presentan limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de estos se encuentra ajustado a derecho. De igual manera, se le presentó el certificado de libertad y tradición del citado Lote, el cual permite establecer que la situación jurídica del mismo frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en el certificado de libertad del Lote, el Fideicomitente deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la Fiduciaria coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio del Lote, al Fideicomitente en los trámites que este le solicite.



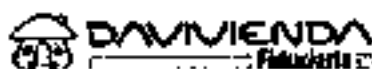
De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al Fideicomiso deben contener el correspondiente estudio de títulos.

Décima Cuarta.- Tenencia del Lote: una vez transferido el Lote al Fideicomiso, la Fiduciaria entregará a título de comodato precario su tenencia y custodia a favor del Fideicomitente, con el objeto de que pueda adelantar la construcción del Proyecto, en las siguientes condiciones:

- 14.1. La Fiduciaria conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el Lote en los términos del Contrato y por lo tanto los mismos continúan afectos a la finalidad establecida para la fiducia; y
- 14.2. El Lote solo será usado por el Fideicomitente en calidad de Comodatario, y con autorización de este, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución del Proyecto. Dicho personal se encuentra bajo la directa dirección del Fideicomitente, quien será el único responsable ante terceros, ante la Fiduciaria y ante las autoridades por la utilización y conservación del Lote y por las construcciones que en él se adelanten. Si se llegaran a causar perjuicios imputables al Fideicomitente, la Fiduciaria podrá exigir la reparación de los daños. El Fideicomitente en calidad de Comodatario deberá notificar a la Fiduciaria de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica del Lote.

En virtud de lo anterior, el Fideicomitente responderá a la Fiduciaria en su condición de vocera del Fideicomiso, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional en la custodia o mal uso que se dé al Lote.

Parágrafo primero: la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente Contrato, en el evento que se evidencie: i) una situación que llegue a poner en riesgo el desarrollo del Proyecto; ii) cuando se presente perturbación en la tenencia; iii) cuando se le dé al Lote un uso diferente para el cual se han entregado; o iv) para la defensa de los bienes fideicomitidos aún del mismo Fideicomitente, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. El Fideicomitente se compromete de manera expresa y exigible a entregar el Lote a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantas a cualquier título, de manera que la Fiduciaria, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte



Proyecto La Ceiba

de terceros que estén ocupando el Lote o los hayan ocupado durante la vigencia del comodato precario. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del contrato de Fiducia y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega.

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

Parágrafo tercero: las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia del Lote al Fideicomiso, fecha en la cual se entenderán recibidos a título de comodato precario, a plena satisfacción por parte del Fideicomitente, y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Asimismo la presente cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al Fideicomiso.

Parágrafo Cuarto: el Fideicomitente, en su calidad de comodatario renuncia expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre el Lote.

Décima Quinta.- Efectos Patrimoniales: los bienes objeto de este negocio fiduciario, solo garantizarán obligaciones que se constituyan con cargo al Patrimonio Autónomo, en desarrollo de la gestión fiduciaria. Conforme a lo estipulado en este Contrato, la Fiduciaria podrá otorgar sobre dichos bienes las garantías reales necesarias para garantizar el Crédito a favor de la Entidad Crediticia que se obtenga para ejecutar el Proyecto y en general, para proporcionarle al Fideicomiso los recursos líquidos que este requiera para el cumplimiento de los fines del presente Contrato.

Décima Sexta.- Desarrollo del Proyecto: el Proyecto será ejecutado por el Fideicomitente con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El Fideicomitente construirá el Proyecto, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a la calidad de Constructor. Si en desarrollo del Proyecto fuere indispensable dividir materialmente el Lote en una o en varias porciones de terreno o englobarlas, la Fiduciaria procederá a hacerlo. La Fiduciaria podrá transferir, por instrucción del Fideicomitente, aquellas porciones de terreno que no sean necesarias o útiles para el Proyecto.



Parágrafo: la Fiduciaria le otorga al Fideicomitente, a través del presente Contrato, un mandato sin representación para la compra de bienes y servicios, conforme a lo dispuesto por los artículos 1262 del Código de Comercio, 1.2.4.11 y 1.6.1.4.4.3 del Decreto Único Reglamentario (Decreto No. 1625 del 11 de octubre de 2016) o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por lo anterior, el Fideicomitente será, ante los terceros con quienes contrate, titular de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos que con ellos celebre.

Por lo tanto, la celebración de los contratos suscritos para el desarrollo del Proyecto así como la compra de bienes y servicios, estará a cargo del Fideicomitente, quien tendrá la obligación de practicar al momento del pago o abono en cuenta, todas las retenciones sobre impuestos de Renta, Ventas, ICA y las demás establecidas por las normas fiscales vigentes, teniendo en cuenta para el efecto la calidad tributaria del Fideicomiso (Patrimonios autónomos administrados por Fiduciaria Davivienda NIT. 830.053.700-6 Gran Contribuyente, No declarante de Renta, Agente Retenedor de IVA, No declarante de ICA). Así mismo, el Fideicomitente cumplirá con todas las obligaciones inherentes al agente retenedor (retener, declarar, pagar, certificar e informar medios magnéticos).

De igual forma, el Fideicomitente expedirá mensualmente en calidad de mandatario a la Fiduciaria a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.

El Fideicomitente conservará, en calidad de mandatario, por el término de diez (10) años las facturas y demás documentos comerciales que soporten las operaciones que realizó por cuenta del Fideicomiso, en calidad de mandante, y deberán estar a disposición de la Fiduciaria para cuando esta lo requiera.

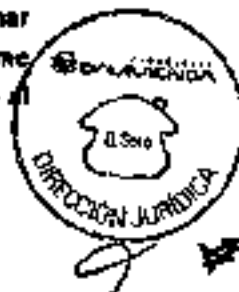
En el evento de requerirse por la Fiduciaria que los estados financieros del Fideicomiso deban ser auditados y/o dictaminados por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, el Fideicomitente debe permitir el acceso a toda la información y soportes contables del Proyecto requeridos por el Revisor Fiscal, para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



Décima Séptima.- Precisiones para los Compradores: los contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos deberán contener las estipulaciones propias de su esencia y naturaleza y en especial, las siguientes:

- 17.1. Que los Compradores conocen que la Unidad Privada que adquieren hace parte de un proyecto de vivienda de Interés Social;
- 17.2. Que los Compradores conocen la existencia del Fideicomiso y que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la Fiduciaria suscribe los respectivos contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante los cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos, única y exclusivamente en su calidad de vocera del Fideicomiso y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes Unidades Privadas integrantes del Proyecto, cuya construcción, levantada por el Fideicomitente, accederá al Lote;
- 17.3. Que los Compradores deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la Unidad Privada, directamente al Fideicomiso;
- 17.4. Que los Compradores deben encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de los contratos de promesa de compraventa que se suscriban para que la Fiduciaria pueda suscribir las escrituras públicas de compraventa y por ende, efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las respectivas Unidades Privadas;
- 17.5. Que en el evento de haberse estipulado el pago de parte del precio mediante subsidios otorgados a los Compradores por parte de las entidades competentes, éstos aceptan y autorizan incondicionalmente que su valor sea girado directamente al Fideicomiso, según se instruya en cada uno de los contratos que para tales efectos se suscriban; y
- 17.6. Que los Compradores conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y de las Unidades Privadas del Proyecto y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente el Fideicomitente.

Décima Octava.- Peritajes: el perito estará encargado de realizar las visitas para determinar el avance de la obra, con periodicidad trimestral, hasta la culminación del Proyecto. El informe que de dichas visitas se efectúe servirá para evaluar el desarrollo del Proyecto frente al





Fiduciario La Ceiba

presupuesto proyectado y ejecutado. El informe antes mencionado será remitido al Fideicomitente, a la Entidad Crediticia, y a la Fiduciaria.

Décima Novena.- Comité de Seguimiento: para el desarrollo del Proyecto se constituirá un Comité de Seguimiento que estará integrado por el Fideicomitente, la Fiduciaria y un funcionario designado por la Entidad Crediticia, quienes se reunirán con una periodicidad mínima de tres (3) meses una vez se inicie la etapa constructiva del Proyecto. Dicho comité tendrá por objeto revisar los siguientes aspectos:

- 19.1. Ejecución presupuestal;
- 19.2. Cronograma de avance de obra;
- 19.3. Informe de Cartera y Ventas;
- 19.4. Verificación de los ingresos del Fideicomiso frente al flujo de caja proyectado;
- 19.5. Informe del Perito;
- 19.6. Estados financieros del Fideicomiso; y
- 19.7. Conocer sobre cualquier otro asunto correspondiente al desarrollo y ejecución del Proyecto.

Vigésima.- Obligaciones de la Fiduciaria: además de las establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente Contrato, son obligaciones de la Fiduciaria, que ejecutará en representación del Fideicomiso, las siguientes:

- 20.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cual se transferirá al Fideicomiso a título de aporte el Lote, o los lotes que a futuro se reciban;
- 20.2. Emitir una certificación, suscrita por su representante legal, en la que conste que el lote, o los lotes que a futuro se reciban, fueron aportados al Fideicomiso para el desarrollo de un proyecto de viviendas de interés social, con sujeción a lo establecido en el numeral 5 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen;
- 20.3. Recaudar los recursos provenientes de la venta de las Unidades Privadas;
- 20.4. Recaudar los recursos provenientes del Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, así como los recursos provenientes tanto de subsidios de vivienda de interés social u otros subsidios otorgados por las entidades competentes, como de créditos otorgados a los Compradores por las entidades que alude la ley;
- 20.5. Solicitar al Perito del Proyecto, el informe sobre la visita de obra que se realiza con periodicidad trimestral y avances del Proyecto a partir del tercer mes siguiente al inicio de obra;



- 20.6. Administrar e invertir los recursos de acuerdo con lo previsto en este Contrato;
- 20.7. Pagar con los recursos que generen las ventas de las Unidades Privadas resultantes del Proyecto o con recursos proporcionados por el Fideicomitente, las acreencias a cargo del Fideicomiso;
- 20.8. Registrar la contabilidad del Fideicomiso con base en los soportes contables y certificaciones que entregue el Fideicomitente, a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, debidamente suscritos por su Representante Legal y firmados por Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no este obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público);
- 20.9. Entregar al Fideicomitente los recursos que conforman el Fideicomiso según las necesidades y requerimientos de aquel para llevar a cabo la construcción del Proyecto, de conformidad con lo establecido en el Contrato, teniendo en cuenta las prioridades de pago estipuladas en la Cláusula Décima Primera (Prelación de Pagos) del presente Contrato,
- 20.10. Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que adquirieran en el Proyecto, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán;
- 20.11. Entregar a título de comodato precario la tenencia y custodia del Lote a favor del Fideicomitente atendiendo lo dispuesto en la cláusula Décima Cuarta (Tenencia del Lote) del presente Contrato;
- 20.12. Mantener la titularidad de los bienes que integran el Fideicomiso;
- 20.13. Coadyuvar al Fideicomitente en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del Proyecto sobre el Lote y las ventas de las Unidades Privadas. Esta colaboración en ningún caso implicará que el Fideicomiso o la Fiduciaria asuman responsabilidad alguna por el desarrollo del Proyecto;
- 20.14. Otorgar al Fideicomitente como gestor de ventas del Proyecto un poder en virtud del cual este podrá, en representación del Fideicomiso, suscribir las promesas de compraventa respecto de las Unidades Privadas que integran el Proyecto, siempre y cuando la Fiduciaria haya efectuado la validación en las listas de control de los Compradores y haya realizado la validación y aprobación del texto de la señalada promesa;
- 20.15. Suscribir las escrituras públicas de compraventa de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto, las cuales deben encontrarse ajustadas de conformidad con la minuta previamente validada y aprobada por la Fiduciaria;
- 20.16. Adelantar los trámites que se requieran ante la Entidad Crediticia con el fin de obtener la aprobación del Crédito destinado a financiar la construcción del Proyecto;



- 20.17. Constituir las garantías y el gravamen hipotecario, que pueda ser abierto y sin límite en la cuantía sobre el Lote y/o las Unidades Privadas, para garantizar obligaciones del Fideicomiso contraídas con la Entidad Crediticia. En caso de requerirse, el Fideicomiso responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda las entidades crediticias a los Compradores de las Unidades Privadas construidas o que se construyan sobre el Lote, hasta la fecha en que se entregue a las entidades crediticias cada una de las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias;
- 20.18. Atender cumplidamente el Crédito que haya concedido la Entidad Crediticia para el desarrollo del Proyecto, con recursos del Fideicomiso o del Fideicomitente;
- 20.19. Suscribir la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto, previa la validación del mismo;
- 20.20. Transferir a título de dación en pago a favor de la Entidad Crediticia el Lote, siempre y cuando no existan construcciones sobre el mismo, o en su defecto las Unidades Privadas que conforman el Proyecto y que a la fecha de la señalada dación no se hayan prometido en venta. Lo anterior previa solicitud expresa de los Fideicomitentes y aceptación de la Entidad Crediticia, solamente para cubrir las acreencias del Fideicomiso con la Entidad Crediticia derivadas del Crédito, siempre y cuando los bienes restantes del fideicomiso sean suficientes para pagar a los demás acreedores del Fideicomiso de acuerdo con la prelación de pagos establecida.
- 20.21. Llevar la personería para la protección y defensa del Fideicomiso contra actos de terceros y aún del mismo Fideicomitente, con cargo exclusivamente a los recursos del Fideicomiso;
- 20.22. Recibir y dar trámite a los informes del Fideicomitente que incorporen el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera del Proyecto, al igual que sobre los demás informes recibidos por otros órganos del Fideicomiso;
- 20.23. Recibir del Fideicomitente el presupuesto y el flujo de caja del Proyecto, el cual hará parte integral del presente Contrato;
- 20.24. Permitir el proceso de construcción del Proyecto sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo;
- 20.25. Exigir al Fideicomitente la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de fiducia mercantil se efectuará del Lote y en general, el cumplimiento de los términos del Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar;



- 20.25.** Exigir al Fideicomitente y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 20.27.** Mantener los recursos fideicomitidos separados de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos que la Fiduciaria administre llevando para ello una contabilidad separada de la sociedad fiduciaria y de los demás fideicomisos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bajo Normas Colombianas mientras sea imperativo llevar ambas contabilidades, y expedir las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar;
- 20.28.** Solicitar al Fideicomitente, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución del Lote y/o de las Unidades Privadas resultantes no vendidas, cuando el Fideicomiso no tenga recursos para estos fines. Se procederá a la mencionada restitución del Lote al momento de la liquidación del Fideicomiso, en caso de presentarse las causales establecidas en los numerales 32.2, 32.3 o 32.5 de la cláusula Trigésima Tercera (Terminación del Contrato) del presente Contrato;
- 20.29.** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la Fiduciaria envíe consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna;
- 20.30.** Liquidar definitivamente las cuentas del Fideicomiso una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor de la Entidad Crediticia, previa entrega de las utilidades del Fideicomiso al Beneficiario;
- 20.31.** Entregar en forma total o parcial los remanentes del Fideicomiso, incluidas las Unidades Privadas resultantes no vendidas, al Fideicomitente, a título de beneficio fiduciario, después de terminado el Proyecto y una vez atendidos todos los pasivos y obligaciones a cargo del Fideicomiso;
- 20.32.** Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del Fideicomiso existen los recursos para hacerlo, y que se generen por las operaciones realizadas en el Fideicomiso diferente a las ocasionadas en virtud del contrato de mandato. Las sanciones e intereses de mora, derivado de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el Fideicomiso, estarán a cargo del Fideicomitente;





Fiduciaria La Colina

- 20.33. Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al Fideicomitente y al Beneficiario, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 20.34. Entregarle a los Compradores un informe periódico en donde se señale la información estipulada en la Cláusula Vigésima Octava (Informes Periódicos a los Compradores) de este Contrato;
- 20.35. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; y
- 20.36. Las demás que se deriven de la ley y del Contrato.

Vigésima Primera.- Naturaleza de las Obligaciones de la Fiduciaria: las obligaciones que adquiere la Fiduciaria en virtud del presente Contrato son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración y pago de los recursos vinculados al presente Contrato, a la transferencia de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto y al pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el Fideicomiso y en los términos estipulados en el Contrato. Igualmente se deja expresa constancia que la Fiduciaria no asume obligaciones frente al Fideicomitente y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Contrato. La Fiduciaria responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

Parágrafo primero: la Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente Contrato.

Parágrafo segundo: será responsabilidad exclusiva del Fideicomitente la obligación de ejecución de la construcción del Proyecto en los términos definidos en la cláusula Vigésima Quinta (Obligaciones del Fideicomitente) del presente Contrato y de las responsabilidades inherentes a la entrega de las áreas privadas y comunes, cumplimiento de las especificaciones de la obra, calidad o precio de las Unidades Privadas que integran el Proyecto, según lo estipulado en el presente Contrato.

Parágrafo tercero: la Fiduciaria queda relevada expresamente, tanto frente a los Compradores como frente a terceros, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar las transferencias del derecho de dominio sobre las Unidades Privadas que se construyen en los inmuebles que se transfieren



siendo exclusivamente responsable por tales conceptos el Fideicomitante, tanto del Lote que transfiera como respecto de la construcción efectuada.

Parágrafo cuarto: Intermisión de la Fiduciaria: la Fiduciaria no se hará responsable ante el Fideicomitente de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar o cualquier otro en el cual se realicen inversiones para efectos transaccionales, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que los integran; así mismo, los riesgos envueltos en las inversiones del señalado Fondo de Inversión Colectiva corresponden en su integridad al Fideicomitente.

Vigésima Segunda.- Derechos de la Fiduciaria: son derechos especiales de la Fiduciaria:

- 22.1. Percibir la comisión pactada;
- 22.2. Exigir al Fideicomitente y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 22.3. Renunciar a la administración del Fideicomiso por las causas previstas en el Contrato y en la Ley; y
- 22.4. Los demás reconocidos por la Ley o el Contrato y por los demás contratos en que la Fiduciaria participe en desarrollo del mismo.

Vigésima Tercera.- Actividades No Asumidas por la Fiduciaria: la Fiduciaria no se encargará de las siguientes actividades que no son propias del objeto del Contrato, tales como, pero sin limitarse a ellas:

- 23.1. Aportar recursos propios para la ejecución o finalización del Proyecto, ni para atender gastos propios del Fideicomiso;
- 23.2. Prestar Asesoría legal, financiera o tributaria;
- 23.3. Elaborar los contratos del Proyecto;
- 23.4. Auditar o controlar el pago de los impuestos que deban cancelarse con cargo al Fideicomiso, tales como impuestos prediales, de delimitación urbana, plusvalía, etc.;
- 23.5. Prestar actividades propias de diseño y construcción;
- 23.6. Encargarse de la Promoción y Venta del Proyecto;
- 23.7. Asumir riesgos propios del constructor, diseñador o comercializador del Proyecto;
- 23.8. Cobrar cartera de los Compradores de las Unidades Privadas o las correspondientes a cualquier otra obligación, que deba gestionar el Fideicomitente; y
- 23.9. Atender reclamaciones por reparaciones locativas.



Parágrafo: por lo anterior, el Fideicomitente exonera expresamente a la Fiduciaria por los efectos de la limitación o exclusión de dichas responsabilidades.

Vigésima Cuarta.- Alcance y Responsabilidad de la Gestión de la Fiduciaria: la responsabilidad de la Fiduciaria se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de esta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este Contrato, la Fiduciaria conviene llevar a cabo este Contrato con la mayor diligencia y cuidado. La Fiduciaria no asume en virtud de este Contrato ninguna obligación tendiente a financiar al Fideicomitente o al Proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, vendedor, garante, interventor y similares y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

Vigésima Quinta.- Obligaciones del Fideicomitente: el Fideicomitente tendrá las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente Contrato y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

A. Obligaciones Generales del Fideicomitente:

- 25.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del Contrato por parte de la Fiduciaria;
- 25.2. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del Contrato asume la Fiduciaria, especialmente frente a los Compradores, contratistas y proveedores del Proyecto, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el Contrato y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la Fiduciaria;
- 25.3. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrará la información correspondiente a la Fiduciaria;
- 25.4. Informar a la Fiduciaria en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre el bien o bienes que integren el Fideicomiso y entregar los recursos para la defensa del Patrimonio Autónomo si no son suficientes los recursos fideicomitados;
- 25.5. Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la Fiduciaria, en los términos del presente Contrato; y



25.6. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente Contrato y que se deriven de la ley y del mismo Contrato.

B. Obligaciones del Fideicomitente como constructor

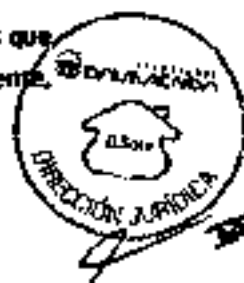
- 25.7. Aportar la suma de Dos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00) como aporte inicial para la constitución del Fideicomiso;
- 25.8. Perfeccionar la transferencia de los bienes que integran el patrimonio autónomo;
- 25.9. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios del Lote;
- 25.10. Rendir los Informes que sobre el desarrollo del Proyecto le solicite la Fiduciaria;
- 25.11. Permitir el acceso en cualquier tiempo al Proyecto, a la persona o personas autorizadas por la Fiduciaria;
- 25.12. Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato, los gastos derivados de la defensa y protección de los Bienes Fideicomitados, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el Patrimonio Autónomo;
- 25.13. Pagar Comisión Fiduciaria, con cargo al Fideicomiso, en la forma y términos previstos en el Contrato. En el evento que no existan recursos dentro del Fideicomiso, la comisión deberá ser asumida directamente por el Fideicomitente;
- 25.14. Suscribir un pagaré junto con su correspondiente carta de instrucciones con el objeto de respaldar las obligaciones contraídas por el Fideicomitente con la Fiduciaria, en especial, las correspondientes al pago de la comisión fiduciaria;
- 25.15. Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas del Proyecto, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades;
- 25.16. Atender a disposición de la Fiduciaria todos los planos, diseños arquitectónicos, licencias y demás documentos relacionados con el Proyecto;
- 25.17. Entregar a la Fiduciaria el presupuesto y el flujo de caja del Proyecto, el cual hará parte integral del presente Contrato;
- 25.18. Remitir a la Fiduciaria los modelos de promesa de compraventa y de minuta de escritura pública de compraventa para la validación y aprobación previa de estos;
- 25.19. Remitir a la Fiduciaria el reglamento de propiedad horizontal para su debida validación y aprobación;
- 25.20. Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del Proyecto y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la Fiduciaria a través del presente Contrato;
- 25.21. Entregar los documentos de identificación de los Compradores con el ánimo de validarlos en las listas de cautela;



- 25.22.** Responder ante los Compradores por las obligaciones de "Econoció", de que trata la Ley 1796 de 2016;
- 25.23.** Mantener vigente y entregar a la Fiduciaria a partir del inicio de la construcción del proyecto, la póliza "Todo Riesgo Constructor" que ampare la responsabilidad asociada con las actividades de construcción y los demás riesgos inherentes al desarrollo del Proyecto; Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al Fideicomiso y como tomador al Fideicomitante, y en caso de existir crédito constructor, el beneficiario será la Entidad Crediticia y el Fideicomiso debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establece la póliza;
- 25.24.** Contratar, con cargo al patrimonio autónomo, los diseños arquitectónicos del Proyecto, fijando las características generales y específicas de las unidades que lo integran, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc.; así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las licencias, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios;
- 25.25.** Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todas las facturas y demás soportes contables generados en virtud de lo establecido en el presente Contrato;
- 25.26.** Permitir el acceso al Predio en cualquier tiempo al Proyecto;
- 25.27.** Diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar el Proyecto;
- 25.28.** Entregar con 5 días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que la Fiduciaria deba suscribir en desarrollo de este Contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de formular observaciones y aún pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvíe el objeto de este Contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de terceros o los de los Compradores;
- 25.29.** Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad del Proyecto;
- 25.30.** Poner todos los medios a su alcance para realizar las labores de venta al público en general de las Unidades Privadas resultantes del Proyecto;
- 25.31.** Tramitar y solicitar la licencia de construcción en la que deberá constar que el Proyecto estará integrado por viviendas de interés social, en consonancia con lo exigido por el numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, licencia ambiental si se requiere, aprobación de los planos de desenglobe, en caso que los llegare a haber, y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo del Proyecto, así como la obtención de las conexiones e instalación de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales del Proyecto;



- 25.32. Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción o urbanismo, obligándose a sustituir a la Fiduciaria económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto;
- 25.33. Preparar y ejecutar el presupuesto detallado del Proyecto;
- 25.34. Coordinar y controlar el avance de los trabajos y exigir a los contratistas que cumplan con los plazos previstos;
- 25.35. Controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos;
- 25.36. Abstenerse de adelantar el desarrollo inmobiliario hasta tanto no cuente con las licencias y permisos necesarios para el desarrollo del Proyecto;
- 25.37. Contratar, si construyere directamente bajo su propio riesgo y responsabilidad, los suministros y la mano de obra necesaria para la realización de las obras inherentes al Proyecto;
- 25.38. Efectuar el pago de los honorarios del Perito en caso de requerirse porque no hubiere recursos suficientes en el Fideicomiso;
- 25.39. Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades a que haya lugar, relacionados con la ejecución del Proyecto;
- 25.40. Entregar mensualmente a la Fiduciaria a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia;
- 25.41. Informar en la certificación de costos, los recursos invertidos en la obra antes de la constitución del presente Fideicomiso;
- 25.42. Entregar una certificación al momento de la suscripción del presente Contrato de los recursos entregados por los Compradores, la cual debe venir debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), y que debe detallar el nombre de los compradores, su identificación, unidad, valor de venta, y el valor que ha sido recaudado a la fecha de la emisión de la certificación;
- 25.43. Elaborar las facturas de venta de las Unidades Privadas, expedidas por el Patrimonio Autónomo y remitir copia de las mismas a la Fiduciaria mensualmente a más tardar el cuarto día hábil del mes siguiente;
- 25.44. Abstenerse de recibir de forma directa, o por medio de sus agentes, empleados o promotores autorizados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los Compradores;
- 25.45. Expedir de forma semestral, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes que corresponda, una certificación suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente,



en donde se indique que los recursos entregados por el Fideicomiso, se destinaron a la construcción del proyecto inmobiliario, así como al cumplimiento del objeto del presente Contrato;

- 25.46. Comparecer como Constructor responsable a suscribir las escrituras de transferencia de las Unidades Privadas a los Compradores, declarando que la construcción de las mismas fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como Fideicomitente en el presente Contrato y que por lo tanto garantizará la estabilidad de dichas unidades;
- 25.47. Expedir mensualmente a la Fiduciaria una relación de la facturación de ingresos expedida por el patrimonio autónomo indicando el número de factura, número de identificación del comprador, el nombre del comprador, el valor de la venta, valor de la cuota inicial y el valor pendiente de pago y enviar copia de la factura de venta de las unidades inmobiliarias vendidas;
- 25.48. Entregar copia a la Fiduciaria de los formularios debidamente diligenciados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el Lote y de las Unidades Privadas, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa;
- 25.49. Realizar las gestiones correspondientes para la devolución de IVA en la compra de materiales de construcción del Proyecto, si hay lugar a ello. Dicha responsabilidad es exclusiva del Fideicomitente ya que la Fiduciaria no asuma responsabilidad alguna por este concepto, sin perjuicio de la obligación de coadyuvar al Fideicomitente en los trámites que este adelante;
- 25.50. Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al Fideicomiso en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre las Unidades Privadas resultantes del Proyecto;
- 25.51. Realizar la entrega material de la Unidades Privadas construidas; y
- 25.52. Las demás funciones técnicas y administrativas que se desprendan de su condición de Fideicomitente.

Vigésima Sexta.- Derechos del Beneficiario: son derechos del Beneficiario los derivados de la ley y del Contrato y en especial los siguientes:

- 26.1. Exigir de la Fiduciaria el cumplimiento de sus obligaciones;
- 26.2. Recibir los beneficios obtenidos en desarrollo del Proyecto en los términos establecidos en el Contrato; y



26.3. Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Vigésima Séptima.- Rendición de Cuentas: la Fiduciaria rendirá cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al Fideicomitente y al Beneficiario en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria. La misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha rendición de cuentas se entregará al Fideicomitente mínimo cada 6 meses o cuando este así lo solicite, sin perjuicio de que a la conclusión del presente negocio la Fiduciaria rinda una cuenta detallada y completa de su gestión.

Vigésima Octava.- Informes Periódicos a los Compradores: la Fiduciaria remitirá a los Compradores un informe periódico con una periodicidad de 6 meses el cual contendrá la información que a continuación se relaciona:

- 28.1. El período objeto de reporte;
- 28.2. El objeto y finalidad del Fideicomiso;
- 28.3. El monto de los recursos recibidos del Comprador;
- 28.4. El responsable de la construcción del Proyecto;
- 28.5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la Fiduciaria;
- 28.6. La calidad en que la Fiduciaria transfiere las Unidades Privadas;
- 28.7. La Indicación del grado de avance del Proyecto de acuerdo con la información reportada por el Fideicomitente; y
- 28.8. Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el Proyecto y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.

Vigésima Novena.- Comisión Fiduciaria: Por sus servicios la Fiduciaria recibirá como remuneración las siguientes sumas de dinero:

- 29.1. Una comisión de estructuración equivalente a Un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (1 SMLMV), la cual se pagará dentro de los 15 días siguientes a la suscripción del presente Contrato; y
- 29.2. Por la administración del Fideicomiso una comisión equivalente a Cuatro Punto Cinco Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (4.5 SMLMV). Esta comisión se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. En el evento en que dicha comisión no pueda ser cobrada al Fideicomiso, el Fideicomitente será responsable por los pagos de ésta.



Parágrafo primero: a esta comisión se le cobrará el impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

Parágrafo segundo: la Fiduciaria realizará sin costo adicional, los giros mensuales que se requieran en desarrollo del Fideicomiso hasta por un número de trescientos (300) giros semestrales, siempre que los mismos se cumplan a través de un medio transaccional de traslado a cuentas del Banco Davivienda S.A. o a otro banco que cuente con los servicios del Sistema de Pagos ACH. Todo giro adicional tiene un costo de veinticinco mil pesos (\$25.000).

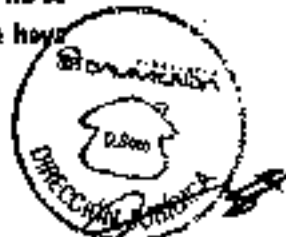
Parágrafo tercero: cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el Contrato, será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

Parágrafo cuarto: en caso de retardo en el pago de la comisión anteriormente señalado, la Fiduciaria estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley. Si no existieren recursos en el Fideicomiso la comisión será pagada por el Fideicomitente, dentro del plazo de vencimiento de la factura, mediante pago electrónico de acuerdo con el procedimiento que le sea indicado por la Fiduciaria.

Parágrafo quinto: todos los gastos del Fideicomiso incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al Fideicomitente mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

Trigésima.- Duración estimada de la Construcción del Proyecto: de conformidad con lo señalado por el Fideicomitente, el término estimado de duración de la construcción del Proyecto es de 26 meses contados a partir de que se inicien las gestiones orientadas a la construcción del mismo, lo cual se podrá evidenciar con el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones: (I) Obtención de la licencia de construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el Fideicomitente, y/o que la Fiduciaria evidencie el inicio de la construcción; y (II) Comunicación enviada por el Fideicomitente indicando que inició la construcción.

Trigésima Primera.- Duración: el Contrato tendrá una duración de 27 meses, prorrogables automáticamente y sucesivamente por 3 meses más, en caso de que a esa fecha aún no se haya cumplido su objeto, pudiendo darse por terminado en el momento en que se haya



cumplido con el objeto del mismo, sin necesidad de esperar al vencimiento de la prórroga; en todo caso permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el desarrollo de su objeto y el pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso.

Trigésima Segunda.- Terminación del Contrato: el Contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:

- 32.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del Contrato;
- 32.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines;
- 32.3. Cuando la información suministrada por el Fideicomitente no se ajuste a la verdad;
- 32.4. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la suscripción del presente Contrato, no se ha transferido el Lote al Fideicomiso;
- 32.5. Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente Contrato al Fideicomitente;
- 32.6. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato, dentro de un término superior a 30 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión y/o se haya solicitado los recursos al Fideicomitente de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésima Novena de este Contrato, salvo fuerza mayor o caso fortuito;
- 32.7. Por la renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales aplicables del artículo 1232 del Código de Comercio;
- 32.8. Por el acaecimiento de las causales de extinción del negocio fiduciario, contempladas en el artículo 1240 del Código de Comercio o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, que por su naturaleza y condiciones le sean aplicables;
- 32.9. Por la inclusión del Fideicomitente o alguno de sus representantes legales, apoderados, socios o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras; y
- 32.10. Por las demás causales previstas en el presente Contrato.



Parágrafo primero: tal y como se manifestó con anterioridad, el Contrato es de naturaleza irrevocable, en consecuencia, no podrá el Fideicomitente darlo por terminado unilateralmente.

Parágrafo segundo: en el momento de la ocurrencia de cualquiera de las causas de terminación mencionadas, las obligaciones pendientes, se atenderán de acuerdo con la prestación de pagos establecida en la cláusula Décima Primera (Prestación de Pagos) del presente Contrato.

Trigésima Tercera.- Liquidación: a la terminación del presente Contrato, por cualquiera de sus causas, la Fiduciaria presentará al Fideicomitente, dentro de los siguientes 15 días hábiles al acaecimiento de la causal, la rendición final de cuentas, junto con el proyecto de acta de liquidación. Si dentro de los 10 días hábiles siguientes el Fideicomitente no presenta repro alguno a dicha rendición y/o no remite a la Fiduciaria el acta de liquidación debidamente suscrita, esta entenderá que acepta la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

Trigésima Cuarta.- Gastos y Costos: los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del Contrato y los que se generen, a cargo del Fideicomiso por los gastos notariales, de registro e impuesto de registro y anotación que se ocasionen en desarrollo de la celebración y ejecución del Contrato, al igual que los gastos de liquidación del presente Fideicomiso, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo del Fideicomiso.

Trigésima Quinta.- Aspectos Tributarios: el Fideicomitente manifiesta que son de cargo del Fideicomiso los impuestos que se liquiden sobre el lote, así como los que recaigan sobre las Unidades Privadas resultantes del Proyecto, mientras permanezcan en cabeza del Fideicomiso, salvo pacto en contrario con los Compradores. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial, el valor de los autopavimentos o avalúos catastrales, según corresponda, será definido por el Fideicomitente.

Parágrafo: las partes manifiestan que las respectivas obligaciones tributarias del Fideicomitente, el Fideicomiso y de la Fiduciaria, continuarán siendo independientes entre sí y por lo tanto, cada uno responderá por ellas en forma directa ante la Dirección de Impuestos Nacionales y demás entidades. En consecuencia, la Fiduciaria no adquiere compromiso alguno con el Fideicomitente respecto de asesorías en estas materias, ni en relación con sus obligaciones tributarias relacionadas con el impuesto de renta y complementarios, ni



respecto de cualquier otra obligación de orden fiscal, salvo las obligaciones que de orden formal las ordene la ley frente al Fideicomiso.

Trigésima Sexta.- Cuantía para Efectos Fiscales: para efectos notariales y fiscales el valor del Contrato es igual al valor de la comisión de la Fiduciaria.

Trigésima Séptima.- Hechos Sobrevinientes: la Fiduciaria informará al Fideicomitente y Beneficiario de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del Contrato que consta en este documento.

Trigésima Octava.- Cesión del Contrato: el Fideicomitente no podrá ceder total o parcialmente el presente Contrato, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa de la Fiduciaria. Para tal efecto el Fideicomitente deberá remitir a la Fiduciaria una comunicación escrita con la correspondiente solicitud. La Fiduciaria contará con un término de 15 días hábiles para pronunciarse sobre el particular.

Trigésima Novena.- Publicidad: el Fideicomitente se obliga expresa, incondicional e irrevocablemente a no difundir programas publicitarios en los cuales se vincule a la Fiduciaria sin previa autorización de esta última. En todo caso en las campañas publicitarias relacionadas con el Fideicomiso, el Fideicomitente se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad que sobre programas publicitarios relacionados con negocios fiduciarios ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, las cuales obligan a la Fiduciaria por ser una sociedad de servicios financieros sometida a su control y vigilancia, asumiendo en consecuencia el Fideicomitente, toda responsabilidad que de su inobservancia se derive.

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

Cuadragésima.- Información de Riesgos: en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria advierte al Fideicomitente sobre la existencia de riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos que



son propios y generales de los contratos fiduciarios, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato, por lo tanto, se deja claramente establecido que la Fiduciaria realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente Contrato.

Cuadragésima Primera.- Autorización, Reporte y Consulta a Centrales de Riesgo: el Fideliante y los Compradores, en los contratos que suscriban, autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a las centrales de riesgo y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden del presente contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin pagar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al establecido en la Ley. Asimismo facultan a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que el Fideliante y los Compradores tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de las centrales y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

Cuadragésima Segunda.- SARLAFT: para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el Fideliante se obliga especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar los datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la Fiduciaria al momento de la vinculación. La Fiduciaria queda desde ya facultada para dar por terminado el presente Contrato en caso de desatención de estos deberes.

La Fiduciaria se abstendrá de atender las instrucciones de pago a terceros impartidas por el Fideliante, cuando dichos terceros se encuentren incluidos en la lista OFAC o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de éste, o que presuntamente hayan sido relacionadas por las autoridades nacionales e internacionales, de manera directa o indirecta, con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.



Cuadragésima Quinta.- Libre Discusión del Contrato: las partes que suscriben el presente Contrato dejan expresa constancia que, en ejercicio del principio de la libertad contractual, el contenido de este y el de todas y cada una de sus cláusulas fue libremente discutido y aceptado por cada una de ellos.

Cuadragésima Sexta.- Actualización de la Información: para los fines previstos en las disposiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el Fideicomitente se obliga a entregar información veraz y verificable, a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. La Fiduciaria queda facultada para dar por terminado el Contrato en caso de desatención a estos deberes por parte del Fideicomitente.

Cuadragésima Séptima.- Conflicto de Interés: se deja expresa constancia que se evaluó la posible incursión en situaciones de conflicto de interés en los términos del numeral 9º, artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, concluyendo que en este negocio en particular no se presentan conflictos de interés, en razón a que la Fiduciaria actúa en cumplimiento de las instrucciones que le imparte en el contrato el Fideicomitente, y que aquella no tiene facultades para tomar decisiones autónomas en ningún sentido por fuera de las instrucciones impartidas por este para el cumplimiento del objeto y finalidad del Contrato. No obstante en caso de presentarse durante la vigencia del presente contrato algún conflicto de interés, la Fiduciaria lo revelará y regulará adecuadamente.

Cuadragésima Octava.- Defensor del Consumidor Financiero: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el Fideicomitente considere debe hacerle a la Fiduciaria en virtud del presente Contrato, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactanos@davinienda.com. Asimismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la Fiduciaria, doctor Carlos Mario Serna Jaramillo como defensor principal, y como suplente la doctora Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, quienes atenderán tales reclamaciones en la Calle 72 N. 6-30 Piso 28 en Bogotá D.C., o por el correo electrónico: defensoria@skol-serna.net. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en el sitio web de la Fiduciaria www.fiduciarydavinienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

Cuadragésima Novena.- Confidencialidad: las partes se obligan a que todos los datos y en



general, toda la información que con ocasión del presente Contrato llegaren a conocer, directamente o por intermedio de cualquiera de sus empleados, no podrá ser utilizada por ninguna de ellos en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, quien incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a los otros por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento.

La obligación de reserva que en virtud del presente Contrato adquieren las partes subsistirá hasta por un término de 2 años, contados a partir de la terminación y liquidación del presente contrato.

Quincuagésimo.- Propiedad de la información: la información obtenida y procesada por la Fiduciaria será parte del Fideicomiso, correspondiéndole a la Fiduciaria su custodia y mantenimiento en los términos de ley.

Parágrafo: la información suministrada para el desarrollo del presente Contrato no es generada, validada o certificada por la Fiduciaria, de manera que esta no es responsable del contenido y calidad de la misma.

Quincuagésima Primera.- Ley Aplicable e Interpretación: el presente contrato se regirá por las leyes colombianas y en especial por lo previsto en el Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como por las normas que las desarrollan, complementan, adicionan y modifican en la medida que resulten aplicables según su naturaleza.

El presente contrato se interpretará teniendo en cuenta los principios previstos en los artículos 1518 a 1524 del Código Civil o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen y las manifestaciones de voluntad que constan en este documento, en sus respectivos anexos y/o en las instrucciones que se impartan conforme al mismo.

Quincuagésima Segunda.- Notificaciones: las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:



El Fideicomitente: Gestora Urbana S.A.S.: Calle 62 No 23 – 61. Edificio Plaza 62 Oficina 1201.
La Fiduciaria: Avenida El Dorado No. 68B-85 Piso 2°, Bogotá D.C.

Las partes se obligan a notificarse mutuamente cualquier cambio de dirección y demás datos aquí consignados. De lo contrario, se entenderá debidamente notificada o comunicada en las anteriores direcciones.

Parágrafo: en el evento que no fuere posible la localización del Fideicomitente en las direcciones registradas por este ante la Fiduciaria, las comunicaciones que se les deban dirigir se enviarán a las direcciones que figuran en el registro mercantil de sus domicilios. Si llevado a cabo el procedimiento anterior no se logra la localización, la Fiduciaria podrá, en el caso de las rendiciones semestrales de cuentas o de la rendición final de cuentas, iniciar el respectivo proceso judicial de rendición de cuentas.

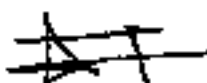
En constancia de lo anteriormente dispuesto, se suscribe el presente Contrato, en 2 ejemplares del mismo tenor y valor legal, el 28 mayo de 2018.

La Fiduciaria
Fiduciaria Davivienda S.A.



Fernando Hincastro Rey
Representante Legal

El Fideicomitente
Gestora Urbana S.A.S.



Francisco Javier Espinosa Cabeza
Representante Legal





DAVIVIENDA

ACEPTO CONDICIONES
NOTA: EL AREA DEL LOTE
ES 2.092.5.

Bogotá D.C., Febrero 21 de 2018

Doctor
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA
Gerente
Gestora Urbana S.A.S. y/o Fideicomiso a Constituir
ENTREGA PERSONALIZADA
Manizales

Estimado Doctor Espinosa:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda aprobó el crédito constructor relacionado a continuación:

Constructor profesional / Crédito nuevo

Nombre solicitante:	Gestora Urbana S.A.S. y/o Fideicomiso a Constituir
Valor aprobado:	\$ 6.988.000.000
Rango:	Vía
Ubicación del proyecto:	Carrera 4 # 22 - 43/31 - Chinchina - Barrio La Ceiba
Nombre del proyecto:	La Ceiba
Descripción:	Edificio de vivienda multifamiliar conformado por 12 pisos y 2 sótanos para 98 apartamentos, 62 parqueaderos comunales, 6 para visitantes y 48 para motos, 2 ascensores, portería, salón social, piscina, guardería, plazuela, zonas verdes.
Área lote:	2.092 m ²
Total m ² a construir:	9.384 m ²
Costo lote:	\$ 1.000.000.000
Costo de construcción:	\$ 9.358.000.000
Valor comercial:	\$ 11.040.000.000
Plazo de construcción:	25 meses
Plazo de ventas:	6 meses
Plazo del crédito:	31 meses desde el primer desembolso
Tasa de interés:	La pactada el momento de cada uno de los desembolsos del crédito constructor
Garantía:	Hipoteca abierta de primer grado en límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 2.092 m ² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito. Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Representante Legal de Gestora Urbana S.A.S. - Fideicomiso a Constituir y Firma personal de Francisco Javier Espinosa Cabrera y Guillermo Pineda Zuluaga
Pagaré:	

1 desembolso Jul/2018
Vence Feb/2021

Términos y Condiciones de la aprobación:

- El rango VIS es definido por la sociedad solicitante en los términos establecidos en el párrafo 1 del artículo 7 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2.009 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
- La financiación para la venta de las unidades de vivienda (subrogación) será del 70%, el plazo de 15 años y las cuotas de acuerdo con lo establecido por el Banco.
- La tasa de interés para los créditos individuales será la vigente a la fecha de liquidación.
- Los créditos individuales al grupo de subrogación serán financiados en su totalidad como créditos directos.
- La liquidación del crédito individual que se aprueba a cada comprador está condicionada a lo previsto en sus cartas de aprobación y a que, tanto el inmueble como las zonas comunes, el equipamiento comunal y el urbanismo estén totalmente terminados y con la debida certificación del punto salinado por Devivienda, y que su cuota inicial haya sido cancelada.
- La Fiduciaria podrá entregar recursos justificados por actas de pago y se debe contar con un interventor para el desarrollo del proyecto La Orla.
- Se debe establecer en el contrato fiduciario, que se realizarán pagos hasta el límite de los costos de construcción expresado en la presente carta, en caso de presentar variaciones a este tope de desembolsos se deberá contar con el Vº, Bº del Banco Devivienda.
- Los recursos de las ventas y del crédito constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo deben ser destinados de acuerdo a la prestación de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso.
- El contrato de fiducia debe ser revisado previamente por el Banco y aprobado a satisfacción antes del primer desembolso del crédito constructor.
- El contrato de fiducia debe ser irrevocable y tener una duración mayor a la vigencia del crédito.
- Cualquier modificación al contrato de fiducia debe ser aprobado previamente por el Banco Devivienda.
- Se debe remitir el informe anual de gestión ambiental donde se evidencie la implementación de medidas de manejo y control de los impactos ambientales durante la construcción del proyecto.

- εμπειρία στην εργασία και στην λήψη αποφάσεων
μεθοδικότητα, υπευθυνότητα και ακεραιότητα στην εργασία, έμπιστοτητα, συνεργασία
αποδοτικότητα και αποτελεσματικότητα στην εργασία και στην οργάνωση της εργασίας, καθώς και
- την ευελιξία και την ικανότητα προσαρμογής στην αλλαγή των συνθηκών εργασίας

- η ικανότητα να εργάζεται με άλλους, να συνεργάζεται, να επικοινωνεί, να συνεργάζεται
επιδείκνουν υπευθυνότητα και εργασία με υπευθυνότητα, όπως ο ίδιος ο εργαζόμενος μπορεί να
είναι από οργανωμένα μέλη, διαφορετικές ομάδες, διαφορετικές υπηρεσίες
- την ειλικρίνεια, την ειλικρίνεια και την ειλικρίνεια στην εργασία και στην επικοινωνία με άλλους

- την ικανότητα να εργάζεται με άλλους, να συνεργάζεται, να επικοινωνεί, να συνεργάζεται
επιδείκνουν υπευθυνότητα και εργασία με υπευθυνότητα, όπως ο ίδιος ο εργαζόμενος μπορεί να
είναι από οργανωμένα μέλη, διαφορετικές ομάδες, διαφορετικές υπηρεσίες
- την ευελιξία και την ικανότητα προσαρμογής στην αλλαγή των συνθηκών εργασίας

- η ικανότητα να εργάζεται με άλλους, να συνεργάζεται, να επικοινωνεί, να συνεργάζεται
επιδείκνουν υπευθυνότητα και εργασία με υπευθυνότητα, όπως ο ίδιος ο εργαζόμενος μπορεί να
είναι από οργανωμένα μέλη, διαφορετικές ομάδες, διαφορετικές υπηρεσίες
- την ευελιξία και την ικανότητα προσαρμογής στην αλλαγή των συνθηκών εργασίας

το οποίο θα εξασφαλιστεί ότι ο εργαζόμενος είναι ικανός να:

- την ειλικρίνεια και την ειλικρίνεια στην εργασία και στην επικοινωνία με άλλους
- επιδείκνουν υπευθυνότητα και εργασία με υπευθυνότητα, όπως ο ίδιος ο εργαζόμενος μπορεί να
είναι από οργανωμένα μέλη, διαφορετικές ομάδες, διαφορετικές υπηρεσίες
- την ευελιξία και την ικανότητα προσαρμογής στην αλλαγή των συνθηκών εργασίας
- η ικανότητα να εργάζεται με άλλους, να συνεργάζεται, να επικοινωνεί, να συνεργάζεται
επιδείκνουν υπευθυνότητα και εργασία με υπευθυνότητα, όπως ο ίδιος ο εργαζόμενος μπορεί να
είναι από οργανωμένα μέλη, διαφορετικές ομάδες, διαφορετικές υπηρεσίες
- την ευελιξία και την ικανότητα προσαρμογής στην αλλαγή των συνθηκών εργασίας
- η ικανότητα να εργάζεται με άλλους, να συνεργάζεται, να επικοινωνεί, να συνεργάζεται
επιδείκνουν υπευθυνότητα και εργασία με υπευθυνότητα, όπως ο ίδιος ο εργαζόμενος μπορεί να
είναι από οργανωμένα μέλη, διαφορετικές ομάδες, διαφορετικές υπηρεσίες
- την ευελιξία και την ικανότητα προσαρμογής στην αλλαγή των συνθηκών εργασίας

- οι εργαζόμενοι είναι ικανοί να:

- επιδείκνουν υπευθυνότητα και εργασία με υπευθυνότητα, όπως ο ίδιος ο εργαζόμενος μπορεί να
είναι από οργανωμένα μέλη, διαφορετικές ομάδες, διαφορετικές υπηρεσίες
- να εργάζονται με υπευθυνότητα και εργασία με υπευθυνότητα, όπως ο ίδιος ο εργαζόμενος μπορεί να
είναι από οργανωμένα μέλη, διαφορετικές ομάδες, διαφορετικές υπηρεσίες

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

- Qué por parte del solicitante se asuman todos los costos, gastos, tributos, etc... que se generen.
- Qué no se presente fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que a juicio de Devivienda pueda afectar o afectar el proyecto, crédito, sus desembolsos y pagos.
- Qué los deudores, avalistas y/o garantes, sus administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas, tales como, Lista Clinton, OFAC o Naciones Unidas.
- Qué el inmueble objeto del proyecto no tenga vicios en la titulación, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos y financiación de terrorismo; y
- Qué se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Devivienda.

• La vigencia de la presente carta de aprobación tendrá un plazo de 90 días calendario contados a partir de la fecha. En caso de vencimiento del citado plazo sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados, Devivienda podrá declarar el crédito como no utilizado.

En caso de necesitar información adicional o asesoría personalizada, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Manizales teléfono 3300000 extensión 45700. Queremos agradecer la confianza depositada en nuestra organización, la cual está trabajando por el bienestar de su empresa.

(Recuerde Que Aquí Lo Tiene Todo)

Cordialmente,

 ALEJANDRO ROLDAN PATIÑO Gerente Sucursal Manizales	 RICARDO PEREZ GOMEZ Director de Crédito Constructor

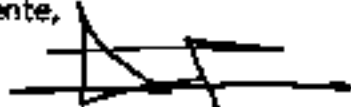
CERTIFICACIÓN LEY 66 DE 1968
GESTORA URBANA NIT 900.800.886-6

Los suscritos **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, e identificado con cédula de extranjería número 339.738, en calidad de representante legal de la sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, con la doctora **MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No 24.645.109, y portador de la tarjeta profesional No 53282-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Contadora y el doctor **JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía No 10.284.089, y portador de la tarjeta profesional No 47145-T, de la Junta central de contadores, actuando en calidad de Revisor Fiscal de la sociedad, certificamos que **LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.**, con NIT 900.800.886-6, se encuentra desarrollando actividad urbanística con sujeción a las disposiciones del orden legal, departamental y municipal, y la sociedad no se encuentra inmersa en ninguna de las causales señaladas en el artículo 12 numerales 2,3,4,5 y 7 de la ley 66 de 1968, situación por la cual, la sociedad es destinataria de la ley 1116 del 2006, y no se encuentra excluida de las causales mencionadas en el artículo 3¹ numeral 3 de la ley 1116 del 2006, no es la Superintendencia Financiera llamada a conocer de este proceso.

En virtud de lo anterior, me permito adjuntar fotocopia de las licencias de construcción y urbanización de los proyectos que se encuentran adelantando.

Para constancia de lo anterior, se expide a los 30 días del mes de agosto de 2020, en la ciudad de Manizales.

Atentamente,



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.
C.E No 339.738
Representante Legal



MARÍA EUGENIA RÍOS ROMAN
C.C No 24.645.109
Contadora Pública T.P. 53282-T



JUAN CARLOS GÓMEZ LÓPEZ
C.C No 10.284.089
Revisor Fiscal T.P. 47145-T

¹ ARTÍCULO 30. PERSONAS EXCLUIDAS. No están sujetas al régimen de insolvencia previsto en la presente ley:

3. Las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior no incluye a los emisores de valores, sometidos únicamente a control de la referida entidad.

RESOLUCION No. 0219
(26 DE DICIEMBRE DE 2019)

POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

EL SECRETARIO DE PLANEACION

En uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por la ley 386 de 1997, el Decreto 1077 DE 2015, en concordancia con el Acuerdo 044 de diciembre de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento territorial), el Acuerdo municipal 070 de marzo de 2007 (Modificación del Plan Básico de Ordenamiento territorial), el Acuerdo 068 de diciembre de 2007 Código de Construcciones y el Acuerdo 043 del 20 de junio de 2017.

CONSIDERANDO:

Que el Concejo Municipal de Villamaría Caldas mediante proyecto de Acuerdo numero 070 del 9 de marzo de 2007, aprobó la Modificación del P.B.O.T., "Plan Básico de Ordenamiento Territorial".

Que mediante el Acuerdo Municipal N° 046 del 29 de enero de 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE REALIZA UN AJUSTE, AL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA CALDAS EN EL MARCO DE LA LEY 1537 DE 2012 EN LA VIGENCIA FISCAL AÑO 2014".

Que en dicho acuerdo, se cambia el uso del suelo RURAL a URBANO de diferentes predios incluido el identificado con la ficha catastral N° 00-01-0033-0122-000 para ser destinados exclusivamente a proyectos de vivienda de interés social prioritaria urbana, dirigida a la población más vulnerable del Municipio de Villamaría, en desarrollo del programa de vivienda gratuita del Gobierno Nacional, según lo establecido en la ley 1537 de 2012 y en aquellas normas que le adicionen, modifiquen o sustituyan.

Que el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con C.E 339.738, en representación legal de GESTORA URBANA S.A.S, identificado con NIT 900.800.888-8, solicitó a este despacho una Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, PARA LLEVAR A CABO LA CONSTRUCCION DE LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) DENOMINADO LA RIOJA, QUE CONSTA DE 58 APARTAMENTOS, ubicado en la calle 12 N° 6-39, área urbana en el municipio de Villamaría.

Que a la mencionada solicitud de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, le correspondió el número de radicado 013-2019.

Que el paquete de la solicitud de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, exigido por la Secretaría de Planeación se suple en su totalidad por la documentación recibida, ya que contiene:

1. Formulario Único Nacional.
2. Certificado de libertad y tradición vigente con matrícula inmobiliaria 100-77501.
3. Paz y salvo del impuesto predial año 2019.
4. Copia de la Escrituras Públicas N° 3582 del 23 de mayo de 2017, Notaría Segunda de Manizales, Caldas.

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2 Teléfono: 8770046

Página Web: www.villamaría-caldas.gov.co

E-mail: planeacion@villamaría-caldas.gov.co

"AVANZAMOS PARA VIVIR MEJOR"

**POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y
LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA**

5. Disponibilidad de servicios públicos de las entidades CHEC y AQUAMANÁ E.S.P.
6. Fotocopia de la cédula de extraneidad del representante legal.
7. Valla Informativa de iniciación de trámites.
8. Citación a vecinos.
9. Certificado de Cámara y Comercio de GESTORA URBANA S.A.S
10. Resolución N° 17-873-000780-2018 del 22/08/2018 del IGAC.
11. Resolución N° 17-873-000802-2018 del 06/09/2018 del IGAC.
12. Acuerdo Municipal N° 046 del 29 de enero del 2014.
13. Planimetría Arquitectónica.
14. Planimetría Estructural.
15. Memorias de Cálculo Estructurales.
16. Revisión independiente de los diseños estructurales.
17. Acta de observaciones y de correcciones.
18. Visto Bueno del Ing. Estructural.
19. Estudio de Suelos.
20. Archivos Digitales en CD.
21. Recibos de pago por concepto de cargo fijo. TR001742 del 08/02/2019 y TR001743 del 06/02/2019.
22. Recibo de pago por concepto de cargo variable. TR003780 del 18/12/2019.
23. Recibo de pago por concepto de áreas de cesión. TR003781 del 18/12/2019.

Que a la Secretaría de Planeación, fueron presentados los documentos pertinentes y necesarios para valorar y otorgar la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva

Que es deber del urbanizador legalizar y hacer la entrega material de las áreas de cesión y manifestar por solicitud escrita la diligencia de inspección de la respectivas áreas a entregar, según el ARTICULO 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, las cuales serán valoradas por la Secretaría de Planeación.

Que fue sometida la información a estudio por parte de la Secretaría de Planeación encontrándose completa, coherente y en regla legal según la norma citada.

Que el diseño arquitectónico está presentado por la Arq. ESTELA HENAO JARAMILLO, con matrícula profesional N° 845 CLD y la Arq. CARMEN ELISA FERRERO ECHEVERRI, con matrícula profesional N° 840 CLD, las memorias de cálculo están presentadas por el Ing. ALEJANDRO TRUJILLO RIVAS, con matrícula profesional N° 17202-140906, el Urbanizador o contratista por el Ing. JHON FERNANDO BOTERO IDARRAGA, con matrícula profesional N° 17202-184493 CLD y la Ing. MARIANA VANESSA QUICENO CORRALES, con matrícula profesional N° 17202-205726 CLD, el estudio de suelos por el Ing. JORGE ALONSO ARISTIZABAL ARIAS, con matrícula profesional 17202-42749 CLD y el revisor independiente de los diseños estructurales por el Ing. JONATHAN FELPE VANEGAS CASTRO, con matrícula profesional N° 17202-195365 CLD.

De conformidad con lo anterior y bajo el entendido de que el señor FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA, identificado con C.E. 339.738, en representación legal de GESTORA URBANA S.A.S, identificado con NIT 900.300.888-6, solicitó a este despacho una Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se han allanado el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de urbanismo y construcción, el Secretario de Planeación Municipal, sin más consideraciones,

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2. Teléfono: 8770046

Página Web, www.villamaría-caldas.gov.co

E-mail: planeacion@villamaría-caldas.gov.co

"AVANZAMOS PARA VIVIR MEJOR"

RESOLUCION No. 0219
(26 DE DICIEMBRE DE 2019)



POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA
RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar los documentos y planos presentados a este despacho. Se entenderá cumplida la aprobación de los planos para efectos de la presente licencia con la firma del Secretario de Planeación.

ARTÍCULO SEGUNDO: Conceder la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva a nombre de GESTORA URBANA S.A.S, identificado con NIT 900.990.896-6, para el predio identificado con matrícula Inmobiliaria N° 100-77601 y ficha catastral N° 01-00-0000-0096-0031-0000-00000. PARA LLEVAR A CABO EL DESARROLLO DEL URBANISMO Y LA CONSTRUCCION DE LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) DENOMINADO "LA RIOJA", QUE CONSTA DE 58 APARTAMENTOS, 49 PARQUEADEROS DE LOS CUALES 38 SON PRIVADOS Y 11 VISITANTES, PORTERIA Y CUARTO DE BASURAS, SALON COMUNAL Y TERRAZA, CANCHA, JUEGOS INFANTILES, SENDEROS DE RECREACION ACTIVA Y AMBIENTAL, CON UN TOTAL DE AREA A CONSTRUIR DE 4.879 MTS2 ÚNICAMENTE. ubicado en la calle 12 N° 6-39, área urbana en el municipio de Villamaría, con un uso del suelo en ZONA RESIDENCIAL URBANA DE INTERÉS SOCIAL.

ARTÍCULO TERCERO: La Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se fundamentan en las cantidades de obras señaladas por tanto las obras adicionales que se ejecuten causarán un recargo en el valor de la licencia que tendrá que ser valorado y cancelado en la Tesorería Municipal, previo conocimiento de la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO CUARTO: Es obligación, tener en cuenta la reglamentación Urbanística y Arquitectónica de la presente resolución, al realizar la escritura, incluyendo una cláusula en la que se haga referencia a la protocolización de las normas Urbanísticas, en virtud de lo cual el propietario declara que es de su conocimiento y que se obliga a cumplir. El plano del URBANISMO Y CONSTRUCCION APROBADA no se podrá modificar, en sus espacios urbanísticos, alturas, índices, número de predios, etc. De igual manera, se deben respetar las áreas relaciones en los siguientes cuadros:

CUADRO DE AREAS LA RIOJA - ETAPA 1					
CESIONES PUBLICAS					
AREA TOTAL LOTE					2.240,00
AREA PARA ZONA VERDE				18%	403,20
AREA PARA EQUIPAMIENTO				7%	156,80
TOTAL					560,00
AREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS					
AREA CONSTRUIDA SOTANO -2					445,85
AREA CONSTRUIDA SOTANO -1					418,47
TOTAL					864,32
TOTAL PARQUEADEROS PRIVADOS				38 UN.	
TOTAL PARQUEADEROS VISITANTES				11 UN.	
AREA CONSTRUIDA PORTERIA Y CUARTO DE BASURAS					28,72
AREA CONSTRUIDA SALON COMUNAL					35,00
	UNIDAD	AREA	AREA	AREA	TOTAL

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2. Teléfono: 8770046

Página Web: www.villamaría-caldas.gov.co

E-mail: planeacion@villamaría-caldas.gov.co

"AVANZAMOS PARA VIVIR MEJOR"

RESOLUCION No. 0219
(26 DE DICIEMBRE DE 2019)



POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y
LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

		CONTRUIDA POR UNIDAD	PRIVADA POR UNIDAD	PRIVADA POR NIVEL	COMUN POR NIVEL	
PISO 1 NIVEL+0.00	APTO 101	58.63	49.27	98.13	89.47	185.80
	APTO 102	53.81	48.88			
PISO 2 NIVEL+2.42	APTO 201	58.56	49.27	192.27	76.88	269.15
	APTO 202	53.81	48.88			
	APTO 203	53.81	48.88			
	APTO 204	56.79	49.26			
PISO 3 NIVEL+4.84	APTO 301	56.56	49.27	192.27	76.88	289.15
	APTO 302	53.81	48.88			
	APTO 303	53.81	48.88			
	APTO 304	56.79	49.26			
PISO 4 NIVEL+7.26	APTO 401	56.56	49.27	192.27	76.88	269.15
	APTO 402	53.81	48.88			
	APTO 403	53.81	48.88			
	APTO 404	56.79	49.26			
PISO 5 NIVEL+9.68	APTO 501	56.56	49.27	192.27	76.88	269.15
	APTO 502	53.81	48.88			
	APTO 503	53.81	48.88			
	APTO 504	56.79	49.26			
PISO 6 NIVEL+12.10	APTO 601	56.56	49.27	192.27	76.88	269.15
	APTO 602	53.81	48.88			
	APTO 603	53.81	48.88			
	APTO 604	56.79	49.26			
PISO 7 NIVEL+14.52	APTO 701	56.56	49.95	194.31	74.84	269.15
	APTO 702	53.81	47.32			
	APTO 703	53.81	47.32			
	APTO 704	56.79	49.72			
PISO 8 NIVEL+16.94	APTO 801	56.56	49.95	194.31	74.84	269.15
	APTO 802	53.81	47.32			
	APTO 803	53.81	47.32			
	APTO 804	56.79	49.72			
PISO 9 NIVEL+19.36	APTO 901	56.56	49.95	194.31	74.84	269.15
	APTO 902	53.81	47.32			
	APTO 903	53.81	47.32			
	APTO 904	56.79	49.72			
PISO 10 NIVEL+21.78	APTO 1001	56.56	49.95	194.31	74.84	269.15
	APTO 1002	53.81	47.32			
	APTO 1003	53.81	47.32			
	APTO 1004	56.79	49.72			
PISO 11 NIVEL+24.20	APTO 1101	56.56	50.66	188.03	70.46	266.49
	APTO 1102	53.81	48.28			
	APTO 1103	53.81	48.26			

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2. Teléfono: 8770046

Página Web: www.villamaria-caldas.gov.co

E-mail: planeacion@villamaria-caldas.gov.co

"AVANZAMOS PARA VIVIR MEJOR"

RESOLUCION No. 0219
(26 DE DICIEMBRE DE 2019)



POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

	APTO 1104	55.78	50.85			
	APTO 1201	55.56	50.66			
PISO 12	APTO 1202	53.81	48.26	198.03	70.46	268.49
NIVEL+26.82	APTO 1203	53.81	48.26			
	APTO 1204	55.79	50.85			
	APTO 1301	55.56	50.68			
PISO 13	APTO 1302	53.81	48.26	198.03	70.46	268.49
NIVEL+29.04	APTO 1303	53.81	48.26			
	APTO 1304	55.79	50.85			
	APTO 1401	55.56	50.68			
PISO 14	APTO 1402	53.81	48.26	198.03	70.46	268.49
NIVEL+31.46	APTO 1403	53.81	48.26			
	APTO 1404	55.79	50.85			
	APTO 1501	55.56	50.66			
PISO 15	APTO 1502	53.81	48.26	198.03	70.46	268.49
NIVEL+33.88	APTO 1503	53.81	48.26			
	APTO 1504	55.79	50.85			
TOTAL	58 APTOS			2.824,87	1.125,53	
AREA CONSTRUIDA TORRE 1						3.950,40
TOTAL AREA CONSTRUIDA ETAPA 1						4.870,44

ARTÍCULO QUINTO: Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, será válida por el término de treinta y seis (36) meses, prorrogables por una sola vez por un plazo de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de la presente resolución, según lo dispuesto en el artículo 2.2.8.1.2.3.13 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO SEXTO: El titular de la presente resolución, el Arquitecto, el Ingeniero que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la misma, son responsables de cualquier contravención o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto, de acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997.

ARTICULO SÉPTIMO: El titular de la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 46 de la ley 351 de 1997 respecto a la accesibilidad de las personas con limitación, y a la Ley 114 de 2006, artículo 1° Parágrafo 3° que adiciona el art. 29 de Ley 546 de 1999, la cual establece el número de viviendas para personas con movilidad reducida.

ARTÍCULO OCTAVO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6 1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, es obligación del titular, durante el proceso de construcción

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2. Teléfono: 8770046

Página Web: www.villamaría-caldas.gov.co

E-mail: planeacion@villamaría-caldas.gov.co

"AVANZAMOS PARA VIVIR MEJOR"

**POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y
LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA**

3. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
4. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
5. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
6. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
9. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO NOVENO: Cualquier daño que resulte producto de las obras en las construcciones vecinas o a perjuicios presentados a terceros deberán ser asumidos por el propietario, en caso contrario incurrirá en las sanciones estipuladas por la ley.

ARTÍCULO DÉCIMO: Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o frente al desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia, de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Se aplicarán sanciones a quienes incumplan la presente Resolución de acuerdo a la LEY 388 de 1997 y demás Decretos Reglamentarios, estas serán efectivas por Resolución directa de la ALCALDIA MUNICIPAL, a través del debido proceso sancionatorio contenido en la ley 1801 de 2016 y Decreto Municipal 107 del 22 de agosto de 2016.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su Ejecución.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: El titular de la licencia es responsable en los términos de Artículo 2.2.6.1.1.13 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 5 del Decreto 1203 del 2017.

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2. Teléfono. 8776046

Página Web: www.villamaria-caldas.gov.co

E-mail: planeacion@villamaria-caldas.gov.co

"AVANZAMOS PARA VIVIR MEJOR"



RESOLUCION No. 0219
(26 DE DICIEMBRE DE 2019)

**POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y
LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA**

ARTICULO DECIMO CUARTO: Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, deberá utilizarse única y exclusivamente para el uso que fue aprobado, en caso contrario esta licencia perderá toda validez.

ARTICULO DECIMO QUINTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015, contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este despacho y el de apelación ante el señor Alcalde Municipal, dentro de los 10 días siguientes a su notificación.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en el Despacho de Planeación, el día VEINTISEIS (26) DE DICIEMBRE DE 2019.

JHONATAN TAMAYO ORTIZ
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: S.B.R. (Revisión Arquitectónica)
C.C.P.V. (Revisión Estructural)

Vó Bo: J.M.Q.C. (Asesor Jurídico)

Palacio Municipal, Carrera 4 Calle 9 Esquina Piso 2. Teléfono: 8770046

Página Web: www.villamaria-caldas.gov.co

E-mail: planeacion@villamaria-caldas.gov.co

"AVANZAMOS PARA VIVIR MEJOR"

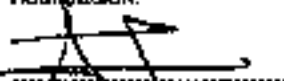
**POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y
LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA**

NOTIFICACION PERSONAL

En el municipio de Villamaría a los ____ del mes de ____ del año ____, a las ____, en el despacho del Secretario de Planeación de la Alcaldía de Villamaría, se hizo (hicieron) presente(s) el (los) abajo firmante (s) identificados como aparece al pie de su(s) firma(s) con el objeto de notificarse de la Resolución N° 0219 del 26 de diciembre de 2019 "POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA"

Se deja constancia de que se le hace entrega al notificado de una copia íntegra, auténtica y gratuita de la resolución No. 0219 del 26 de diciembre de 2019.

De conformidad con el artículo 2.2.8.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este despacho y el de apelación ante el señor Alcalde Municipal, dentro de los 10 días siguientes a su notificación.



FIRMA


NOMBRE (NOTIFICADO) 339278



NOMBRE (NOTIFICADOR)

HIPÓTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA DE LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S

Financieros.	Operacionales.	Legales.
Desarrollo de proyectos con rentabilidad del 15 %	Llevar a cabo proceso de reorganización empresarial y negociación de deudas con los acreedores	Iniciar acciones jurídicas en contra del anterior socio que causó la situación económica

Teniendo en cuenta, lo establecido en la hipótesis de negocio marcha la cual se realiza revisando aspectos importantes como Financieros, operacionales y Legales me permito indicar:

La sociedad **GESTORA URBANA S.A.S.**, tiene componentes administrativos y posteriormente financieros, los cuales se solucionaran a medida que se vayan librando los recursos por las ventas de los proyectos de la CEIBA y ALTA VISTA, así mismo, actualmente estamos adelantando actividades de construcción; pero venimos ejecutando actividades de comercialización y escrituración de unidades inmobiliarias en los proyectos Alta Vista Torre II y La Ceiba, recientemente concluidos en su etapa de construcción así:

Edificio Alta Vista P.H.		
Tipo	Valor venta	Fecha pago
Apartamento 1402	\$220.000.000	Septiembre 30 / 2020
Apartamento 1503	\$300.000.000	Enero 30 /2021

Edificio La Ceiba P.H.			
Apartamentos	Ventas totales	Valor recaudado	Pendiente por ingresar
96 unidades	\$11.325.013.247	\$5.909.338.682	\$5.415.674.565

Observaciones:

1. El proyecto se desarrolla dentro del patrimonio autónomo denominado Fidelcomiso la Ceiba, el cual tiene como vocera a Fiduciaria Davivienda

2. Se tienen previsto iniciar el proceso de escrituración y entrega de apartamentos a partir del 30 de octubre de 2020.
3. Dentro del encargo fiduciario se tiene recaudado y disponible la suma de \$2.240.407.654, que sumados a los dineros pendientes por ingresar de \$5.415.674.565, arrojan un ingreso total de \$7.656.082.219

1. Actividad económica para el corto y mediano plazo.

Para la continuidad de las actividades empresariales, Gestora Urbana S.A.S., iniciará la comercialización del Proyecto La Rioja en el municipio de Villamaría (Caldas); correspondiente a un proyecto multifamiliar de apartamentos tipo VIS (Vivienda de Interés Social), con unas ventas estimadas de \$15.900.000.000.

La comercialización del proyecto la Rioja se iniciará el primer bimestre de 2021, con una fecha estimada de inicio de construcción junio-agosto de 2021 y una fecha estima de escrituración julio-octubre del año 2023.

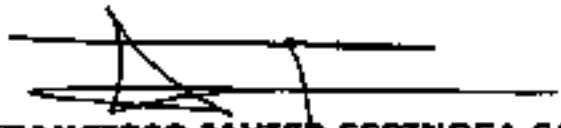
Si bien es cierto, en los estados financieros se identificó que con corte al 31 de julio de 2020 se está en causal liquidación por pérdidas, en asamblea extraordinaria de accionistas se tomó la decisión de solicitar apertura de Reorganización empresarial, con el fin de conservar la empresa como **UNIDAD DE EXPLOTACIÓN PRODUCTIVA Y FUENTE GENERADORA DE EMPLEO.**

En virtud de lo anterior, a la fecha no hay sentencia que obligue la liquidación de la sociedad, situación que permite que la sociedad continúe desarrollando su objeto social.

Existe acuerdo estatutario que permite enervar las causales de liquidación y mantener la sociedad como unidad productiva; así mismo, se han generado inconvenientes que han reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, con fecha a 31 de julio de 2020, toda vez que los Estados Financieros presentados a corte 31 de diciembre de 2019, la situación de la sociedad era positiva, situación que se pone de presente en la asamblea extraordinaria a corte 31 de diciembre de 2019.

Inconvenientes presentados y los cuales llevaron a la sociedad a la situación económica actual.

Atentamente,



FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA.
C.E No 339.738
Representante Legal

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 11 de Mayo del 2021

HORA: 4:44:24 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 4 archivos suscritos a nombre de; CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, con el radicado; 202000418, correo electrónico registrado; carlosblan78@hotmail.com, dirigidos al JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivos Cargados
ALCANCECONTESTACIONDEMANDAGUILLERMOPINEDA.pdf
anexo1alcanceSOLICTUDES GLOSETITULOSBBVA.PDF
anexo2alcanceORDENADESGLOSETITULOSBBVA.PDF
constanciaenvioalcancecontestacion.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210511164424-RJC-4963

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales

Referencia : Alcance Contestación Demanda
Proceso: Verbal de Resolución de Contrato
Demandante: Francisco Javier Espinosa Cabrera
Demandado: Guillermo Pineda Zuluaga
Radicado : 2020-00418

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, abogado titulado, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.035.120 de Neira, portador de la Tarjeta Profesional No. 204.946 del C.S. de la J., con correo electrónico carlosblan78@hotmail.com, obrando como apoderado del señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.336.304, con correo electrónico guillermopinedaz@hotmail.com, estando dentro de los términos para tal efecto, me permito **DAR ALCANCE o COMPLEMENTAR** la contestación a la demanda de la referencia que fuera radicada el día 7 de mayo de 2021, en lo siguiente:

Me permito complementar y/o adicionar el acápite de **“PRUEBAS” - DOCUMENTALES APORTADAS** -, incluyendo las siguientes, las cuales quedaran enumeradas como sigue a continuación:

56. Solicitud de desglose de los títulos valores (pagares) suscritos a favor de BANCO BBVA, donde el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA funge como deudor solidario de GESTORA RUBANA SAS, radicada el 28 de enero de 2021 por la apoderada judicial del BANCO BBVA ante la Supersociedades Manizales donde se adelanta el proceso de reorganización empresarial de dicha sociedad; con lo que también se prueba que mi cliente cumplió y estuvo presto a cumplir con su compromiso de acompañamiento financiero.
57. Auto consecutivo No. 670-000169 fechado del 08 de marzo de 2021, mediante el cual la Supersociedades de Manizales ORDENA el desglose de los títulos valores suscritos a favor de BANCO BBVA donde el señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA funge como deudor solidario de GESTORA RUBANA SAS; con lo que también se prueba que mi cliente cumplió y estuvo presto a cumplir con su compromiso de acompañamiento financiero.

Del Señor Juez,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Neira
T.P. 205.682 C.S. de la J.



Señores

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Intendencia Regional Manizales

Ciudad

Fecha: 28/01/2021 15:43:41

Remite: 30315889 - ARANGO HENAO CLAUDIA MARCELA

Folios: 2



REF: PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL
SUJETO DEL PROCESO: GESTORA URBANA S.A.S
EXPEDIENTE : 88004

En mi calidad de apoderada judicial del acreedor **BBVA COLOMBIA S.A.** por medio del presente escrito vago a elevarles la solicitud que más adelante anuncio, previos los siguientes

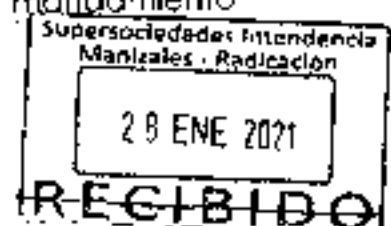
ANTECEDENTES:

1.- Las sociedades **GESTORA URBANA S.A.S.** y **GIRO EMPRESARIAL Y CIA S EN C.A.**, a través de sus representantes legales, y los señores **GUILLERMO PINEDA ZULUAGA** y **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA**, como personas naturales, otorgaron a favor de mi representado los pagarés Nos. M026300110229905379600313553, M026300110229905379600315152, M026300110229905379600319055, M026300110229905379600316333, M026300110229905379600315770, M026300110229905379600318321 y 537-5000760928

2.- Ante la admisión por parte de esa Intendencia del proceso de reorganización empresarial de **GESTORA URBANA S.A.S.**, e día 23 de noviembre de la anualidad anterior, se radicó ante esa entidad la solicitud de reconocimiento de las acreencias a favor de mi patrocinado, a la que se adjuntaron los originales de los títulos valores antes mencionados

3.- Como a responsabilidad solidaria de los obligados al pago mencionados en el numeral 1º, subsiste a pesar de la iniciación del proceso de reorganización empresarial de **GESTORA URBANA S.A.S.**, el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA "BBVA COLOMBIA"**, hará uso de la reserva especial de solidaridad prevista en el artículo 1573 del Código Civil, tal y como quedó consignado en los títulos valores base de recaudo ejecutivo

4.- Así las cosas, y para dar inicio al proceso ejecutivo en contra de los deudores solidarios de **GESTORA URBANA S.A.S.**, la susrita apoderada necesita tener en su poder los originales de los títulos valores enunciados en el numeral 1º anterior, con miras a dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 12 del artículo 78 del CGP, tal y como lo exigió el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad, el cual se abstuvo de librar mandamiento





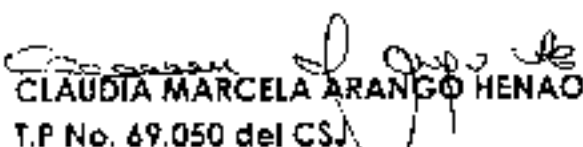
de pago en contra de los codeudores solidarios, al advertir que la suscrita Abogada no tenía en su poder los originales de los pagarés

PETICION:

Por todo lo anterior, les solicito comedidamente disponer a mi costa, el desglose de los originales de los pagarés relacionados en el numeral 1º anterior, con el fin de judicializar a los codeudores solidarios de **GESTORA URBANA S.A.S**

Se adjunta copia del auto por medio del cual el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Manizales, se abstuvo de librar mandamiento de pago en favor de mi representado, por la razón indicada en el numeral 4º anterior

Cordialmente,


CLAUDIA MARCELA ARANGO HENAO
T.P No. 69.050 del CSJ

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983. Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció <u>CLAUDIA MARCELA ARANGO HENAO</u> quien presentó su cédula <u>30.373.969</u> de <u>MANIZALES</u> Y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él es suya, colocada en mi presencia. En constancia se firmó en <u>28 ENE. 2021</u>







SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES



A contestación al No. 2021-05-000908

Tipo: Salida Fecha: 05/03/2021 07:34:17 PH
Tamaño: 16021 PETICIONES VARIAS NO DEL PROMOTOR D. JO
Formato: 000000000 - GESTORA URBANA S.A. Folio: 86004
Remite: 670 - SUPERINTENDENCIA REGIONAL DE MANIZALES
Destino: 6701 - GPC (NO MANIZALES)
Folio: 2 Anexos: NO
Tipo Documento: AUTO Consultivo: 670-000908

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES MANIZALES

SUJETO DEL PROCESO:

Gestora Urbana S.A.S

PROCESO:

Reorganización Empresarial

ASUNTO:

Desglose de documentos

ANTECEDENTES:

1.- Mediante Auto 670-000635 del 22.10.2020, se admitió al proceso de reorganización empresarial a la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. Nit. 900.800.886, con domicilio en el Municipio de Manizales – Caldas, dirección para notificación judicial calle 62 No. 23-61 Barrio la Estrella, correo electrónico gerencia@gestoraurbana.com, en los términos y formalidades de la Ley 1116 de 2006, Ley 1429 de 2010, Ley 1676 de 2013 y sus decretos reglamentarios, siendo asignadas las funciones de promotor al Dr. Carlos Alberto Soto Ramirez, quien se posesionó el 04.11.2020, como se observa en el acta No. 670-000040 radicado 2020-05-005219 de la misma fecha.

2.- Con radicado 2020-05-005533 del 23 de noviembre de 2020, la doctora CLAUDIA MARCELA ARANGO HENAO, obrando como apoderada judicial del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. -BBVA COLOMBIA-, solicitó que su representado fuera reconocido como acreedor dentro del proceso de reorganización empresarial de GESTORA URBANA S.A.S, por los valores relacionados en dicho escrito, adjuntando los pagarés y certificados de existencia y representación legal del BBVA, expedidos por la Superfinanciera y Cámara de Comercio de Manizales.

3.- Mediante radicado con el No. 2021-05-000305 del 28 de enero de 2021, la apoderada del Banco BBVA COLOMBIA S.A, solicitó el desglose de los pagarés originales Nos. M026300110229905379600313553, M0263001 10229905379600315152, M026300110229905379600319055, M026300110229905379600316333, M026300110229905379600316770, M026300110229905379600318321 y 537-5000760928, con el fin de iniciar los procesos ejecutivos contra los deudores solidarios de GESTORA URBANA S.A.S.

4.- Con auto 670-000065 del 29.01.2020, se reconoció personería a la abogada CLAUDIA MARCELA ARANGO HENAO como apoderada el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. -BBVA COLOMBIA y se puso en conocimiento al promotor del crédito presentado con el radicado de que da cuenta el numeral precedente.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa y más empleo.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01 8000 1143 18
Tel: (57-1) 2201800
Colombia





De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 del Código General del Proceso, ORDENAR el desglose de los originales de los títulos valores que obran en el expediente del Proceso de Reorganización Gestora Urbana S.A.S, distinguidos con los números M026300110229905379600313553 (\$113.000.000), M026300110229905379600315152 (\$141.000.000), M026300110229905379600319055 (\$58.000.000, M026300110229905379600316333 (\$97.000.000), M026300110229905379600316770 (\$134.000.000), M026300110229905379600318321 (\$67.000.000), 537-5000760928 (\$10.703.297), aportados por la doctora CLAUDIA MARCELA ARANGO HENAO, como apoderada especial del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA-, con escrito radicado con el 2020-05-005533 del 23 de noviembre de 2020, con el fin de iniciar los procesos ejecutivos contra los deudores solidarios de GESTORA URBANA S.A.S, según solicitud formulada por dicha profesional con radicado No. 2021-05-000305 del 28 de enero de 2021.

En mérito de lo expuesto, el Intendente Regional Manizales de la Superintendencia de Sociedades,

RESUELVE:

PRIMERO.- ORDENAR el desglose de los ORIGINALES de los títulos valores de que da cuenta la parte considerativa de la presente providencia, solicitados por la doctora CLAUDIA MARCELA ARANGO HENAO, en su calidad de apoderada especial del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. -BBVA COLOMBIA, en el proceso de reorganización de GESTORA URBANA SA, de conformidad con el artículo 116 del CGP.

SEGUNDO.- ORDENAR por secretaría la entrega de los ORIGINALES de los títulos valores, a la doctora CLAUDIA MARCELA ARANGO HENAO, en su calidad de apoderada especial del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. -BBVA COLOMBIA, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

TERCERO.- DEJAR una reproducción de los documentos desglosados en el expediente de GESTORA URBANA S.A.S, con las constancias respectivas, tal como lo exige el artículo 116 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO
Intendente Regional Manizales

TRD: Créditos ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL
Rad: 2021-05-000305
D4986

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: martes, mayo 11, 2021 4:31 PM
Para: gergomezca@gmail.com
Asunto: ALCANCE CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Datos adjuntos: ALCANCECONTESTACIONDEMANDAGUILLERMOPINEDA.pdf; anexo1alcance-SOLICTUDESGL0SETITULOSBBVA.PDF; anexo2alcance-ORDENADESGLOSETITULOSBBVA.PDF; anexo2alcance-ORDENADESGLOSETITULOSBBVA.PDF

Buenas Tardes

En cumplimiento a lo ordenado por el Decreto 806 de 2020 y el artículo 78 del CGP, me permito remitirle en archivos PDF los siguientes documentos: i) alcance a contestación de la demanda, ii) anexo 1 alcance-solicitud desglose títulos bbva y, iii) anexo 2 alcance – ordena desglose títulos bbva

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
Abogado
Edificio Guacaica, calle 22 No. 23-33
Oficina 706
Manizales – Caldas
8803076 - 313 665 8043



Libre de virus. www.avg.com

Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: martes, mayo 11, 2021 4:31 PM
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: ALCANCE CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin titulo 00024.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

gergomezca@gmail.com

Asunto: ALCANCE CONTESTACION DE DEMANDA - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Miercoles 12 de Mayo del 2021

HORA: 4:07:12 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 3 archivos suscritos a nombre de; CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, con el radicado; 202000418, correo electrónico registrado; carlosblan78@hotmail.com, dirigidos al JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivos Cargados
ALCANCECONTESTACIONDEMANDAGUILLERMOPINEDA2.pdf
ANEXOSALCANCECONTESTACIONDEMANDA2.pdf
constanciaenvioalcance2.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210512160712-RJC-28989

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales

Referencia : Alcance Contestación Demanda
Proceso: Verbal de Resolución de Contrato
Demandante: Francisco Javier Espinosa Cabrera
Demandado: Guillermo Pineda Zuluaga
Radicado : 2020-00418

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES, abogado titulado, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.035.120 de Neira, portador de la Tarjeta Profesional No. 204.946 del C.S. de la J., con correo electrónico carlosblan78@hotmail.com, obrando como apoderado del señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.336.304, con correo electrónico guillermopinedaz@hotmail.com, estando dentro de los términos para tal efecto, me permito **DAR ALCANCE o COMPLEMENTAR (No. 2)** la contestación a la demanda de la referencia que fuera radicada el día 7 de mayo de 2021, en lo siguiente:

Me permito complementar y/o adicionar el acápite de **“PRUEBAS” - DOCUMENTALES APORTADAS** -, incluyendo la siguiente prueba que corresponde a respuesta dada a Derecho de Petición por parte de Bancolombia S.A. el día de hoy 11 de mayo de 2021, la cual quedara enumerada como sigue a continuación:

58. Comunicación fechada del 11 de mayo de 2021 expedida por Bancolombia SA, mediante la cual da respuesta a Derecho de Petición que le fuera formulado los días 3 y 7 de mayo de 2021, respecto de información sobre aspectos relacionales con créditos de todo tipo otorgados a GESTORA URBANA SAS donde funjia GUILLERMO PINEDA ZULUAGA como avalista o deudor solidario, desde el 16 de enero de 2019 a la fecha de solicitud. Constante de (20) folios.

Del Señor Juez,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
C.C. 75.035.120 de Neira
T.P. 205.682 C.S. de la J.

Medellín, 11 de mayo de 2021

Señor
Carlos Augusto Blandon Grajales
carlosblan78@hotmail.com

Reciba un cordial saludo.

Tenemos el placer de atender su derecho de petición con radicado 3000094684, en el cual solicita:

1. Si a la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6, se le han otorgado créditos o prestamos de dinero, ya sea créditos rotativos, de capital, libre inversión, constructor, tarjetas de crédito, etc., durante el periodo comprendido entre el 16 de enero de 2019 y hasta la fecha de esta solicitud, en los cuales funja como avalista y/o deudor solidario mi representado Guillermo Pineda Zuluaga, identificado con C.C No. 1.336.304.

R/ Realizamos las validaciones del caso y le informamos que la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., Nit. 900.800.886-6 cuenta con 2 créditos vigentes de los cuales el señor Guillermo Pineda Zuluaga es codeudor.

2. En caso afirmativo, sírvanse informar de manera discriminada de cada uno de ellos lo siguiente: fecha radicación de solicitudes y documentos, fechas de aprobación, valore aprobados, valores desembolsados, números de créditos u obligaciones con los que se identifican ante el banco dichos créditos, créditos o préstamos ya cancelados, valores o saldos de deudas actuales.

R/ los créditos los cuales se encuentran vigentes son los siguientes:

Nro de Préstamo..:	***7321	Nombre Corto.....:	GESTORA URBANA SAS
Fecha de Apertura....:	2/26/19		
Valor desembolsado:	\$400,000,000.00		

Hoy 11 de mayo presente el siguiente estado:

Nro de Préstamo..:	***7321	Nombre Corto.....:	GESTORA URBANA SAS
Saldo Capital Hoy....:	200,000,000.00		
Saldo Interés Causad:	8,462,146.00		
Saldo Total a Hoy....:	226,575,984.62		
Pago Global.....:	.00		
Facturas X Pagar Hoy:	119,898,674.02		
Fact X P. Hoy + Mora:	125,665,971.02		
Fecha Próximo Pago..:	9/26/20 (26 de septiembre de 2020)		

Nro de Préstamo..: ***9370	Nombre Corto.....: GESTORA URBANA SAS
Fecha de Apertura...: 11/15/19	
Valor desembolsado: \$ 100,000,000.00	

Hoy 10 de mayo presente el siguiente estado:

Nro de Préstamo..: ***9370	Nombre Corto.....: GESTORA URBANA SAS
Saldo Capital Hoy...: 75,361,429.00	
Saldo Interés Causad: 697,097.00	
Saldo Total a Hoy...: 81,628,641.00	
Pago Global.....: .00	
Facturas X Pagar Hoy: 3,901,679.00	
Fact X P. Hoy + Mora: 3,931,941.00	
Fecha Próximo Pago..: 11/15/20 (15 de noviembre de 2020)	

3. Si en los créditos o préstamos de dinero donde el señor Guillermo Pineda Zuluaga, identificado con C.C No. 1.336.304 funge como avalista y/o deudor solidario, lo hace en calidad de accionista o como tercero sin ningún vínculo accionario de GESTORA URBANA S.A.S.

R/ realizamos las validaciones del caso y el señor Guillermo Pineda Zuluaga realizo la apertura de los créditos como avalista/codeudor

4. Así mismo, y en caso de existir otros deudores solidarios y/o avalistas, diferentes al señor GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, se informe sus nombres completos y números de identificación.

R/ los codeudores y/o avalistas son los siguientes:

Nro de Préstamo..: ***7321	Nombre Corto.....: GESTORA URBANA SAS
Guillermo pineda Zuluaga.....codeudor	
Francisco Javier espinosa cabrera...codeudor	
Gestora urbana sas..... deudor	

Nro de Préstamo..: ***9370	Nombre Corto.....: GESTORA URBANA SAS
Guillermo pineda Zuluaga.....codeudor	
Francisco Javier espinosa cabrera...codeudor	
Gestora urbana sas.....deudor	

5. En el caso de las personas naturales que funjan como deudores solidarios y/o avalistas informen si por exigencia única, exclusiva y necesaria de BANCOLOMBIA S.A. debían ser los mismos accionistas de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. por su condición misma de accionistas, o como terceros sin vínculo contractual con la referida sociedad.

R/ No es necesario que tengan vinculo, si no quienes respalden la obligación tenga capacidad de endeudamiento, por lo cual lo puede realizar cualquier persona natural.

6. Solicito se expida a mi costa copia autentica de las solicitudes iniciales y de la totalidad de los documentos allegados por el solicitante, para su estudio, análisis y aprobación de los créditos, así como de las comunicaciones expedidas por ustedes con ocasión de dichos trámites, entre ellas la carta de aceptación de condiciones de los créditos a suscribir por GESTORA URBANA S.A.S., y avalistas y/o deudores solidarios, pagares firmados, etc..

R/ Se adjuntan toda la documentación de los créditos para su validación

Le agradecemos por hacer parte de la transformación de nuestro banco, recuerde que siempre estaremos dispuestos a satisfacer sus necesidades financieras.

Esperamos haberle brindado la atención y el servicio que usted se merece; le invitamos a ingresar al siguiente enlace para que nos permita conocer la percepción sobre la atención brindada a este requerimiento; con sus respuestas, podremos seguir trabajando en el mejoramiento de nuestro servicio. [Diligenciar encuesta>>.](#)

Atentamente,

Equipo Bancolombia.

Consecutivo Asesor: 19445

Número de solicitud: 000000000047405511

ANEXO DE OPERACIÓN ACTIVA

CLIENTE:
GESTORA URBANA SAS
SUCURSAL:
AVENIDA SANTANDER
TIPO DE PLAN: E02
DESTINO ECONÓMICO:
OTROS
MODALIDAD INTERÉS: Vencido
% TASA VARIABLE: 0.0000
PERÍODO DE GRACIA: No tiene
FECHA SOLICITUD: 26 de Febrero de 2019

C.C. O NIT: 900.800.886 **PLAZO:** 24
VALOR: \$400.000.000.00 **CLASIFICACIÓN DE LA CARTERA:**
Préstamo Comercial
TIPO OPERACIÓN: FRECUENCIA PAGO INTERÉS
Trimestral
LÍMITE ENDEUD. TASA INTERÉS NOMINAL HOY.
CARTE 10.0882 %
FRECUENCIA PAGO PUNTOS ADICIONALES: 5.4
CAPITAL: Trimestral TASA DE INTERÉS DE MORA A HOY:
DESTINACIÓN 25.8800 %
PRÉSTAMO: CLASE DE GARANTÍA:
Ninguna FNG - FONDO NACIONAL DE
CÓDIGO TASA VARIABLE: GARANT
DTF
TASA INTERÉS
EFFECTIVA HOY:
10.4783 %
F. VENCIMIENTO:
26 de Febrero de 2021

CALIFICACIÓN (SOLO PARA REESTRUCTURACIONES)

ACTUAL (Antes de Reestructuración).

REESTRUCTURADA.

SOLO PARA CRÉDITOS DE REDESCUENTO

CÓDIGO BANCO DE REDESCUENTO:
Tasa Interés a cobrar al cliente
TASA INTERÉS TASA REDESC () PUNTOS ()

MARGEN DE REDESCUENTO: %
Tasa cobrada por Entidad Redescuento al Banco
TASA REDESCUENTO DTF PUNTOS
Tasa cobrada por Ent de Red en cred tasa fija
TASA REDESCUENTO (EA): %

Autorizo a BANCOLOMBIA para que al momento del desembolso exprese en términos efectivos, la equivalencia de la tasa de redescuento + puntos, que reconoceré durante la vigencia del crédito.

COMISIONES Y RECARGOS _____ **OTRAS CONDICIONES (SEGUROS):** _____

CONDICIONES DE PREPAGO: El cliente podrá realizar pagos anticipados de su obligación, en los términos establecidos en la ley 1555 de 2012, así como en las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan, sin incurrir en ningún tipo de penalización. En este evento, el cliente podrá decidir si el(los) pago(s) anticipado(s) que realice se abonará(n) a capital con disminución del plazo inicialmente pactado o con disminución del valor de la cuota de la(s) respectiva(s) obligación (es). Para estos efectos, deberá informar su decisión al Banco, a más tardar dentro de los 15 días hábiles, siguientes a la fecha de el(los) pago(s) anticipado(s). Si transcurrido este plazo el cliente no indica cómo aplicar el(los) pago(s) anticipado(s), el Banco lo(s) abonará a capital con disminución del plazo.

DERECHOS DE LA ENTIDAD ACREEDORA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEUDOR:

El incumplimiento o retardo en el pago de una cualquiera de las cuotas de amortización a capital o de los intereses, dará lugar a que el acreedor declare vencida la obligación y exija el pago de la totalidad de la deuda. Igualmente, es entendido que el Banco podrá exigir el cumplimiento de la obligación contenida en el pagaré en los siguientes casos: 1. Si los bienes de cualquiera de los suscriptores son embargados o perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, de tal manera que a juicio del Banco pueda afectarse el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor. 2. Por muerte de cualquiera de los suscriptores, tratándose de personas naturales, o disolución o liquidación, tratándose de personas jurídicas. 3. Si los bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito al Banco. 4. Por el cambio en la situación de control de cualquiera de los suscriptores, tratándose de sociedades, conforme a lo previsto en la ley colombiana, salvo consentimiento previo del Banco. 5. Si cualquiera de los suscriptores incumple en el pago de cualquier obligación adquirida con el Banco. 6. Si cualquiera de los suscriptores celebra transacciones con sus matrices o con las subordinadas de estas o con las subordinadas de los suscriptores, por fuera del giro ordinario de los negocios, o a un



Consecutivo Asesor: 19445

Número de solicitud: 000000000047405511

valor que no corresponde al de mercado, o en condiciones menos favorables de aquellas que se pudiesen obtener con terceros no vinculados. 7. Cuando cualquiera de los suscriptores, sus administradores, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al 5% en el capital social, sus subordinados, o cualquier tercero actuando en nombre de los suscriptores, llegara a ser: i) condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas. 8. En los demás casos consignados en los documentos de deuda.

El Banco queda autorizado para debitar todas las sumas de dinero adeudadas, tales como capital, intereses, impuestos, comisiones, seguros, costos y gastos de la cobranza prejudicial y judicial, etc., de la cuenta corriente, de la cuenta de ahorros, de cualquier depósito o suma de dinero que exista a nuestro nombre o a nombre de alguno de nosotros en cualesquiera de sus oficinas en el país.

DERECHOS DEL DEUDOR:

El deudor tendrá derecho a solicitar al Banco la última calificación y clasificación de riesgo que se le ha asignado junto con los fundamentos que la justifican.

AUTORIZACIÓN DE DESEMBOLSO

AUTORIZAMOS PARA QUE EL PRODUCTO NETO DEL DESEMBOLSO SEA ACREDITADO A:

CUENTA CORRIENTE N° 5968973589 \$ 384,768,000.00

AUTORIZAMOS A BANCOLOMBIA PARA QUE EL VALOR DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTES A LA OBLIGACIÓN CONTRAÍDA A MI NOMBRE, SEA DEBITADO DE LA CUENTA CORRIENTE N° 5968973589, EN LAS FECHAS PACTADAS, DE ACUERDO CON EL PLAN DE PAGOS.

Tengo conocimiento que en la cuenta mencionada debe existir la suficiente provisión de fondos para realizar el débito, de lo contrario el pago será abonado por el monto disponible y la obligación entrará en mora por el saldo restante.

En caso que por motivo voluntario o involuntario, el número de mi cuenta deba cambiarse, esta autorización continuará siendo válida para el efecto que se ha expedido.

En el evento en que no existan recursos suficientes en dicha cuenta, EL BANCO podrá debitar cualquier otra cuenta o depósito que posea en EL BANCO.

Imputación de Pagos: El pago de cualquier cantidad de dinero que el cliente haga a EL BANCO en razón de créditos otorgados, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar, comisiones y otros gastos a su cargo. 2. A intereses de mora causados. 3. Primas de seguro y mora de dichas primas. 4. Comisiones de fondos de garantías y gastos asociados. 5. Intereses remuneratorios y Capital de las cuotas en orden de antigüedad. 6. A obligaciones no vencidas. Si el cliente tuviere varias obligaciones, la imputación se efectuará primero a la obligación más antigua y luego a la más reciente.

FIRMAS:

**EL DEUDOR
(PRESTANISTA):**

Firma:

Nombre:

Cédula o NIT:

Rte Legal:

CC Rte Legal:

GESTORA URBANA SAS

800.800.886

Fe DANIEL ESPINOZA CARDON

33 9 735

AVALISTAS



Consecutivo Asesor: 19445

Número de solicitud: 0000000000047405511

Firma:

Nombre:

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA

Cédula o NIT

1.336.304

Rte Legal:

CC Rte Legal:

Dirección:

Teléfono:

Calle 23 # 22-23
2898850

Firma:

Nombre:

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA
CABRERA

Cédula o NIT

339.736

Rte Legal:

CC Rte Legal:

Dirección:

Teléfono:

CALLE ALVARO, CASA 20
3718118076

"Certificamos que con base en información reciente hemos revisado la situación financiera y Comercial de la empresa, habiéndola encontrado satisfactoria. En consecuencia autorizamos el presente desembolso".

FIRMA DEL GERENTE

Nombre:

C.C.

NOTA: ESTE FORMATO DEBE SER DELIGENCIADO Y ENTREGADO AL CLIENTE ANTES DE FORMALIZAR LA OPERACIÓN Y CONSERVARLO COMO CONSTANCIA EN LA CARPETA CORRESPONDIENTE.



Consecutivo Asesor: 19445

Número de solicitud: 0000000000047405511

Pagaré N° 590097321

Por \$ 400,000,000.00

al DTF + 5.400 Puntos

Nosotros, GESTORA URBANA SAS en virtud de este pagaré prometemos pagar solidaria e incondicionalmente a la orden de **BANCOLOMBIA SA**, o a quien represente sus derechos, en sus oficinas de MANIZALES, la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M. CTE.** (\$400,000,000.00) que hemos recibido del Banco a título de mutuo comercial con intereses. Pagaremos dicha suma en un plazo de 24 meses mediante 8 cuotas iguales de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M. CTE.** (\$50,000,000.00) cada una, debiendo pagar la primera el día 26 de Mayo de 2019, y así sucesivamente cada Trimestre hasta la completa cancelación de la deuda.

Reconoceremos durante el plazo intereses a la tasa promedio de captaciones que pagan los establecimientos de crédito por los certificados de depósito a término con un plazo de 90 días (DTF), certificada por el Banco de la República o la tasa que la sustituya, incrementada en CINCO PUNTO CUATROCIENTOS (5.400) puntos, intereses que serán liquidados por trimestre anticipado y pagaderos en su equivalente Trimestre Vencido.

Para el primer periodo la tasa de interés es del DIEZ PUNTO CERO OCHO OCHENTA Y DOS POR CIENTO (10.0882%) anual. Para el siguiente periodo de intereses, se ajustará el interés teniendo en cuenta la tasa vigente para la semana en que inicie el correspondiente periodo de intereses. Adicionalmente, cuando a ello hubiere lugar, nos obligamos a pagar de manera solidaria e incondicional, las primas correspondientes al seguro de vida, según las tarifas convenidas entre el Banco, como Tomador, y la Aseguradora, las cuales nos han sido informadas. En caso de mora pagaremos, por cada día de retardo, intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida.

El incumplimiento o retardo en el pago de una cualquiera de las cuotas de amortización a capital o de los intereses, dará lugar a que el acreedor declare vencida la obligación y exija el pago de la totalidad de la deuda. Igualmente, es entendido que el Banco podrá exigir el cumplimiento de la obligación contenida en el presente pagaré en los siguientes casos: 1- Si los bienes de cualquiera de los suscriptores son embargados o perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción de tal manera que a juicio del BANCO, pueda afectarse el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor. 2- Por muerte de cualquiera de los suscriptores, tratándose de personas naturales, o disolución o liquidación, tratándose de personas jurídicas. 3- Si los bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a EL BANCO. 4- Por el cambio en la situación de control de cualquiera de los suscriptores, tratándose de sociedades, conforme a lo previsto en la ley colombiana, salvo consentimiento previo del BANCO. 5- Si cualquiera de los suscriptores incumple en el pago de cualquier obligación adquirida con EL BANCO. 6- Si cualquiera de los suscriptores celebra transacciones con sus matrices o con las subordinadas de estas o con las subordinadas de los suscriptores, por fuera del giro ordinario de los negocios, o a un valor que no corresponde al de mercado, o en condiciones menos favorables de aquellas que se pudiesen obtener con terceros no vinculados. 7- Cuando cualquiera de los suscriptores, sus administradores, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al 5% en el capital social, sus subordinadas, o cualquier tercero actuando en nombre de los suscriptores, llegare a ser: i) condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

Serán de nuestro cargo los impuestos o gravámenes que afecten la obligación, lo mismo que los gastos de la cobranza, prejudicial y judicial, cuando a ello hubiere lugar. El Banco queda autorizado para debitar todas las sumas de dinero adeudadas, tales como capital, intereses, comisiones, seguros, impuestos, costos y gastos de la cobranza prejudicial y judicial, etc., de la cuenta corriente, de la cuenta de ahorros, de cualquier depósito o suma de dinero que exista a nuestro nombre o a nombre de alguno de nosotros en cualesquiera de sus oficinas en el país.

En caso de que en el futuro la tasa de interés corriente y/o moratoria pactada, sobrepasare los topes máximos permitidos por las disposiciones legales, dichas tasas serán ajustadas hasta el máximo permitido, bajo el entendido que, cuando el Banco esté nuevamente autorizado para cobrar una tasa de interés más alta, ésta será la que continuará devengando el presente pagaré, sin exceder el límite pactado. Todos los pagos derivados del crédito instrumentado en el presente pagaré, serán efectuados libres de gravámenes, impuestos o tasas de cualquier naturaleza u origen establecidos por cualquier autoridad y sin ningún tipo de reducción, deducción, retención o descuento, los cuales serán asumidos por el(los) deudor(es), en el evento de que se causen.

Nuestra responsabilidad solidaria e incondicional se extiende a todas las prórrogas, renovaciones o ampliaciones del plazo, que el Banco otorgue a cualquiera de nosotros y durante las cuales continuará sin modificación alguna nuestra obligación de solucionar solidaria e incondicionalmente las deudas aquí contenidas, las cuales aceptamos



Consecutivo Asesor: 19445

Número de solicitud: 0000000000047405511

expresamente desde la fecha. Los abonos parciales y/o pago de intereses que se hagan a este pagaré, lo registrará el Banco en otros documentos, ya sean manuales o sistematizados.

Suscribimos este pagaré en MANIZALES el día 26 de Febrero de 2019, fecha en la cual lo hemos entregado al Banco para hacerlo negociable.

Para el primer periodo la tasa de interés pactada equivale al (10.4763) % efectivo anual.

Firma:
Nombre:

[Firma]
GESTORA
URBANA
SAS

Firma:
Nombre:

[Firma]
GUILLERMO PINEDA ZULUAGA

Cédula o Nit:
Dirección:
Teléfono:

900.800.886
Calle 22 # 22-22
3718118026

Cédula o Nit:
Dirección:
Teléfono:

1.339.304
Calle 22 # 22-22
3718118026

Firma:
Nombre:

[Firma]
FRANCISCO
JAVIER
ESPINOSA
CABRERA

Firma:
Nombre:

Cédula o Nit:
Dirección:
Teléfono:

339.738
Calle 22 # 22-22
3718118026

Cédula o Nit:
Dirección:
Teléfono:



**CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GESTORA URBANA S.A.S.**

Fecha expedición: 20190214 - 17:45:25 *** Fecha No. RUC032685 *** Nura OperacNo. 99-USUPUB006-20190214-0052
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS
RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.Y
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ZGM#ZxC1PC

Registrado
82426962

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: GESTORA URBANA S.A.S.
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA: PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT: 900803885-6
ADMINISTRACIÓN DEBIDA: MANIZALES
DOMICILIO: MANIZALES

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO: 169317
FECHA DE MATRÍCULA: DICIEMBRE 16 DE 2014
ÚLTIMO AÑO RENOVADO: 2018
FECHA DE RENOVACIÓN DE LA MATRÍCULA: ABRIL 04 DE 2019
ACTIVO TOTAL: 12,843,640,193.06
GRUPO NIT: GRUPO IT

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL: CALLE 62 23-61
BARRIO: ESTRELLA
MUNICIPIO / DOMICILIO: 17001 - MANIZALES
TELÉFONO COMERCIAL 1: 8904343
TELÉFONO COMERCIAL 2: 3218118026
TELÉFONO COMERCIAL 3: 8904450
CORREO ELECTRÓNICO No. 1: gerencia@gestoraurbana.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL: CALLE 62 23-61
MUNICIPIO: 17001 - MANIZALES
BARRIO: ESTRELLA
TELÉFONO 1: 8904343
TELÉFONO 2: 3218118026
TELÉFONO 3: 8904450
CORREO ELECTRÓNICO: gerencia@gestoraurbana.com

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL: F4111 - CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
ACTIVIDAD SECUNDARIA: F4112 - CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES
OTRAS ACTIVIDADES: F4311 - DEMOLICIÓN
OTRAS ACTIVIDADES: F4290 - CONSTRUCCIÓN DE OTRAS OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2014 DE LA LOS ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 68528 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 16 DE DICIEMBRE DE 2014, SE INSCRIBE:
LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURÍDICA DENOMINADA GESTORA URBANA S.A.S..

CERTIFICA - RESOLUCIONES

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN	FECHA
AC-	20160115	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MANIZALES	8909-73005
AC-	20161202	ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS	MANIZALES	8909-80595

**CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS****GESTORA URBANA E.A.S.**

Fecha expedición: 20190214 - 17:42:25 *** Radice No. 500032666 *** Num. Operación: 86-US-JPLB00X-20190214-0042

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUÉVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 175 M.L.M.Y

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20m82JC1PC

AC- 20190124 ASAMBLEA DE ACCIONISTAS MANIZALES RM09-81255 20190211

CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO SOCIAL LA FORMULACIÓN, PROMOCIÓN, GESTIÓN, DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. EN DESARROLLO DE SU OBJETO LA SOCIEDAD PODRÁ: A) REALIZAR TODA CLASE DE ACTOS Y CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS Y NEGOCIOS JURÍDICOS QUE SE REQUIERAN PARA LOS FINES DEL OBJETO SOCIAL; B) PARTICIPAR EN TODA CLASE DE SOCIEDADES COMO GESTORA, PROMOTORA, ACCIONISTA O SOCIA, FUSIONARSE CON OTRA U OTRAS SOCIEDADES QUE TENGAN UN OBJETO SOCIAL IGUAL O SIMILAR AL QUE LA SOCIEDAD SE PROPONE; PODRÁ IGUALMENTE, ASORBER O FUSIONAR OTRA U OTRAS SOCIEDADES, O ESCINDIRSE, O CONFORMAR CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES; C) INVERTIR SUS FONDOS Y DISPONIBILIDADES EN BIENES MUEBLES O INMUEBLES, PODIENDO EN CONSUECENCIA, ADQUIRIR TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES Y DE ACCIONES, BONOS, PÁPELES DE INVERSIÓN, CEDULAS Y CUALQUIER OTRO VALOR SEA O NO BURSÁTIL. EN DESARROLLO DE ESTE OBJETO SOCIAL; D) GIRAR, ACEPTAR, NEGOCIAR, DESCONTAR TODA CLASE DE TÍTULOS VALORES Y DEMÁS DOCUMENTOS CIVILES O COMERCIALES; E) DAR Y TOMAR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES, CON GARANTÍAS REALES O PERSONALES O SIN ELLAS Y EN FIN LLEVAR A CABO TODO ACTO O CONTRATO QUE SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD; F) PODRÁ CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES FINANCIERAS QUE PERMITAN ADQUIRIR LOS FONDOS Y OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE SUS OPERACIONES; G) EMPLEAR TODOS LOS MEDIOS JURÍDICOS LÍCITOS, TANTO ADMINISTRATIVOS, COMO DISPOSITIVOS, QUE CONDUZCAN DIRECTAMENTE AL LOGRO DEL OBJETO SOCIAL.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	2.500.000.000,00	2.500,00	1.000.000,00
CAPITAL SUSCRITO	2.030.000.000,00	2.030,00	1.000.000,00
CAPITAL PAGADO	2.030.000.000,00		

CERTIFICA**REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES**

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014 DE LOS ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO N.º NÚMERO 68528 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 16 DE DICIEMBRE DE 2014, FUERON NOMBRADOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	ESPINOSA CABRERA FRANCISCO JAVIER	CC 339.138

CERTIFICA**REPRESENTANTES LOCALES SUPLENTE**

POR ACTA DEL 24 DE ENERO DE 2019 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 81260 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 11 DE FEBRERO DE 2019, FUERON NOMBRADOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE SUPLENTE	JIMENEZ GIRALDO DANIELA	CC 1.053.838.144

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

LA SOCIEDAD TENDRÁ UN GERENTE, CON UN GERENTE SUPLENTE QUE REEMPLAZARÁ AL PRINCIPAL, EN SUS FALTAS ACCIDENTALES, TEMPORALES O ABSOLUTAS. EL GERENTE, O QUIEN HAGA SUS VECES ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD PARA TODOS LOS EFECTOS.

EL GERENTE EJERCERÁ TODAS LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO, Y EN ESPECIAL, ENTRE OTRAS, LAS SIGUIENTES: - REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DEL ORDEN ADMINISTRATIVO Y JURISDICCIONAL - EJECUTAR TODOS LOS ACTOS U OPERACIONES CORRESPONDIENTES AL OBJETO SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LAS LEYES Y EN LOS ESTATUTOS. - AUTORIZAR CON SU FIRMA TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS QUE DEBAN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES O EN INTERÉS DE LA SOCIEDAD. - TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAME LA CONSERVACIÓN DE



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS

GESTORA URBANA S.A.S.

Fecha expedición: 20190214 - 17:42:26 *** Récibo No. 8000000000 *** Mm. Operación: 00-URBPT10XX-20190214-0052
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS
RENUÉVE SU MATRÍCULA MÁS TARDE EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 175 M.L.M.V
CODIGO DE VERIFICACIÓN ZQmBznc1PC

LOS BIENES SOCIALES, VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD E IMPARTIRLES LAS ÓRDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA LA BUENA MARCA DE LA COMPAÑÍA. - CUMPLIR LAS ÓRDENES E INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTAN LA ASAMBLEA GENERAL Y, EN PARTICULAR, SOLICITAR AUTORIZACIONES PARA LOS NEGOCIOS QUE DEBEN APROBAR PREVIAMENTE LA ASAMBLEA SEGÚN LO DISPONEN LAS NORMAS CORRESPONDIENTES DEL PRESENTE ESTATUTO. - CUMPLIR O HACER QUE SE CUMPLAN OPORTUNAMENTE TODOS LOS REQUISITOS O EXIGENCIAS LEGALES QUE SE RELACIONEN CON EL FUNCIONAMIENTO Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD. - CREAR LOS DEMÁS EMPLEOS QUE CONSTITUYERAN NECESARIOS PARA EL BUEN SERVICIO DE LA EMPRESA, SEÑALARLES FUNCIONES Y REMUNERACIÓN. - TOMAR LAS DECISIONES QUE NO CORRESPONDAN A LA ASAMBLEA.

CERTIFICA - PODERES

QUE POR MEDIO DE ESCRITURA PÚBLICA 821 OTORGADA EN LA NOTARÍA SEGUNDA DE MANIZALES EL 13 DE FEBRERO DE 2019, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 13 DE FEBRERO DE 2019 BAJO EL 00000052 DEL LIBRO V DEL REGISTRO MERCANTIL, EL SEÑOR FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CARRERA IDENTIFICADO CON CÉDULA DE EXTRANJERÍA 319.738, EN SU CALIDAD DE GERENTE, ACTUANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S IDENTIFICADA CON N.I.T. 990.800.886-6, CONFIERE PODER GENERAL, AMPLO Y SUFICIENTE A LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 75.663.193, DE PROFESIÓN ABOGADO, PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL NÚMERO 93.680 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA PARA: A) REPRESENTAR LEGALMENTE A GESTORA URBANA S.A.S EN LOS TRÁMITES O PROCESOS ADMINISTRATIVOS, POLICIVOS Y JUDICIALES (JURISDICCIÓN ORDINARIA Y CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA) QUE ELLE PROMUEVA O QUE A ELLE LE PROMUEVAN, CUALQUIER QUE SE LA COMPELNCIA, NATURALEZA, PRETENSIONES O CUANTÍA DE LOS MISMOS; B) REPRESENTAR LEGALMENTE A GESTORA URBANA S.A.S EN TODO TIPO DE TRÁMITES, GESTIONES O ACTUACIONES ANTE PERSONAS NATURALES, JURÍDICAS, PRIVADAS, PÚBLICAS U OFICIALES DE CUALQUIER NATURALEZA, ORDEN O NIVEL. EN EJERCICIO DE ESTE PODER GENERAL, MUESTRO APODERADO LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA, QUEDA FACULTADO PARA REALIZAR Y EJECUTAR LOS SIGUIENTES ACTOS: A) PARA INICIAR Y SEGUIR HASTA SU TERMINACIÓN; B) TODO TIPO DE TRÁMITES Y ACTUACIONES ANTE ENTIDADES PRIVADAS, PÚBLICAS U OFICIALES. II) PROCESOS ADMINISTRATIVOS, POLICIVOS JUDICIALES (JURISDICCIÓN ORDINARIA Y CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA), SOLICITAR PRUEBAS, MEDIDAS PREVENTIVAS, ELEVAR SOLICITUDES, FORMULAR CONSULTAS, ETC. B) RECIBIR NOTIFICACIONES, PRESENTAR O CONTESTAR DEMANDAS, INTERPONER EXCEPCIONES, INTERPONER RECURSOS, TRAMITAR INCIDENTES, OPOSERSE A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO, ALLANARSE A LA DEMANDA, CONCILIAR PRETENSIONES, TRANSIGIR, DESISTIR Y RECIBIR. C) CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES A NOMBRE DE GESTORA URBANA S.A.S DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES QUE PARA CADA CASO IMPARTA EL GERENTE GENERAL DE LA SOCIEDAD Y SUSTITUIR PARCIALMENTE ESTE PODER PARA CASOS ESPECÍFICOS O REVOCARLO. D) PARA REPRESENTAR A GESTORA URBANA S.A.S EN AUDIENCIAS DE CONCILIACIÓN NOTARIALES Y/O ANTE AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, POLICIALES Y JUDICIALES, Y PARA SUSCRIBIR LAS RESPECTIVAS ACTAS. E) EN GENERAL, PARA REALIZAR TODOS LOS ACTOS, PETICIONES, DILIGENCIAS Y ACTUACIONES QUE SEAN NECESARIOS PARA LA DEFENSA JUDICIAL DE SUS DERECHOS Y/O INTERESES EN TODO TIPO DE TRÁMITES, GESTIONES Y/O ACTUACIONES ANTE PERSONAS NATURALES, JURÍDICAS, PRIVADAS, PÚBLICAS U OFICIALES DE CUALQUIER NATURALEZA, ORDEN O NIVEL, FRENTE A LAS CUALES GESTORA URBANA S.A. SEA PARTE O TENGA INTERÉS. TERCERO: PRESENTE LUIS ANTONIO FRANCO CARDONA, VECINO DE MANIZALES, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 75.663.193 DE MANIZALES, DE PROFESIÓN ABOGADO, PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL NÚMERO 93.680 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, DE LO CUAL DOY FE, MANIFIESTO QUE ACEPTA EL PODER GENERAL QUE POR LA PRESENTE ESCRITURA LE CONFIERE EL REPRESENTANTE LEGAL DE GESTORA URBANA S.A.S. CUARTO: ASÍ MISMO FACULTO A MI APODERADO PARA QUE BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO EVITE LAS MANIFESTACIONES DE LEY NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO A LA LEY 1943 DEL 20 DE DICIEMBRE DEL 2018.

CERTIFICA

REVISOR FISCAL - PRINCIPALES

POR ACTA DEL 25 DE ABRIL DE 2018 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 7901 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 27 DE ABRIL DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	GOMEZ LOPEZ JUAN CARLOS	CC 10.264.089	47145-T

CERTIFICA

REVISOR FISCAL - PRIMEROS SUPLENTE

POR ACTA DEL 25 DE ABRIL DE 2018 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 7901 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 27 DE ABRIL DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL SUPLENTE	RAMIREZ GOMEZ KAROL EUGENIA	CC 30.395.189	113659-T



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
GESTORA URBANA S.A.S.**

Fecha expedición: 2019/02/14 - 17:42:25 *** Recibo No. 5000325665 *** Men. Operación: 66-USUPUB01-20180214-0052
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS
RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN ZQmBtrC1PC

CERTIFICA

TODA DIFERENCIA O CONTRADICCIÓN RELATIVA A ESTE CONTRATO Y A SU EJECUCIÓN Y LIQUIDACIÓN, SE DIRIMIRÁ ANTE LA JUSTICIA ORDINARIA.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN CULMINADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO - \$5,800

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SV)

¡IMPORTANTE! La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación externa autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada; por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de un aplicativovisor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo pueda hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, pueda verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <http://caminizales.comerciantes.ccvv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación ZQmBtrC1PC

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen-escena del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la inscripción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Fausto Fajalgar

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

ANEXO DE OPERACIÓN ACTIVA

CUENTE:
ESTORA URBANA
SUCURSAL
AVENIDA SANTANDER
TIPO DE PLAN: E02
DESTINO ECONOMICO:
QUIROS
MODALIDAD INTERÉS: Vencido
% TASA VARIABLE: 0.0000
PERIODO DE GRACIA: No tiene
FECHA SOLICITUD: 13 de
Noviembre de 2019

C.C. O.N.T.: 900 800 886
VALOR: \$100.000.000,00
TIPO OPERACION:
LIMITE ENDEUD. CARTE
FRECUENCIA PAGO CAPITAL:
Trimestral
DESTINACIÓN PRÉSTAMO:
Ninguno
CÓDIGO TASA VARIABLE:
DTE
TASA INTERÉS EFECTIVA HOY:
10.1597 %
F. VENCIMIENTO:
13 de Noviembre de 2021

PLAZO: 24
CLASIFICACIÓN DE LA
CARTERA:
Préstamo Comercial
FRECUENCIA PAGO INTERÉS:
Trimestral
TASA INTERÉS NOMINAL HOY:
9.7941 %
PUNTOS ADICIONALES: 5.35
TASA DE INTERÉS DE MORA A
HOY: 25.1100 %
CLASE DE GARANTÍA:
FNG - FONDO NACIONAL DE
GARANT

CALIFICACIÓN (SOLO PARA REESTRUCTURACIONES)

ACTUAL (Antes de Reestructuración):

REESTRUCTURADA:

SÓLO PARA CRÉDITOS DE REDESCUENTO

CÓDIGO BANCO DE REDESCUENTO:
Tasa Interés a cobrar al cliente
TASA INTERÉS TASA REDESC. () PUNTOS ()

MARGEN DE REDESCUENTO: %
Tasa cobrada por Entidad Redescuento al
Banco
TASA REDESCUENTO DTF PUNTOS
Tasa cobrada por Ent de Red en cred tasa fin
TASA REDESCUENTO (EA): %

Autorizo a BANCOLOMBIA para que al momento del desembolso exprese en términos efectivos, la equivalencia de la tasa de redescuento + puntos, que reconoceré durante la vigencia del crédito.

COMISIONES Y RECARGOS: _____ **OTRAS CONDICIONES (SEGUROS):** _____

CONDICIONES DE PREPAGO: El cliente tendrá derecho a efectuar pagos anticipados parciales o totales del crédito, sin incurrir en ningún tipo de penalización, excepto cuando, de acuerdo con la Ley 1555 de 2012 y las normas que la modifiquen, sustituyan y/o adicionen, el saldo del crédito supere los ochocientos ochenta (880) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del prepago, en cuyo caso las condiciones del pago anticipado serán las establecidas o pactadas por las partes.

LOS DERECHOS DE LA ENTIDAD ACREEDORA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEUDOR:

El incumplimiento o retardo en el pago de una cualquiera de las cuotas de amortización a capital o de los intereses, dará lugar a que el acreedor declare vencida la obligación y exija el pago de la totalidad de la deuda. Igualmente, se entenderá que el Banco podrá exigir el cumplimiento de la obligación contenida en el pagaré en los siguientes casos: 1. Si los bienes de cualquiera de los suscriptores son embargados o perseguidos por cualquier persona en ejercicio de cualquier acción, de tal manera que a juicio del Banco, pueda afectarse el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor. 2. Muerte de cualquiera de los suscriptores, tratándose de personas naturales o disolución o liquidación, tratándose de personas jurídicas. 3. Si los bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito al Banco. 4. Cuando cualquiera de los suscriptores llegare a ser (i) vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización



Consecutivo Asesor: 05933

Número de solicitud: 000000000048307670

de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo, o (ii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. 5. En los demás casos consagrados en los documentos de deuda.

El Banco queda autorizado para debitar todas las sumas de dinero adeudadas, tales como capital, intereses, impuestos, comisiones, seguros, costos y gastos de la cobranza prejudicial y judicial, etc., de la cuenta corriente, de la cuenta de ahorros, de cualquier depósito o suma de dinero que exista a nuestro nombre o a nombre de alguno de nosotros en cualquiera de sus oficinas en el país.

DERECHOS DEL DEUDOR:

El deudor tendrá derecho a solicitarle al Banco la última calificación y clasificación de riesgo que se le ha asignado junto con los fundamentos que la justifican.

AUTORIZACIÓN DE DESEMBOLSO

AUTORIZAMOS PARA QUE EL PRODUCTO NETO DEL DESEMBOLSO SEA ACREDITADO A

CUENTA CORRIENTE

Nº 5968973589

\$

95,954,000.00

AUTORIZAMOS A BANCOLOMBIA PARA QUE EL VALOR DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTES A LA OBLIGACIÓN CONTRAIDA A MI NOMBRE, SEA DEBITADO DE LA CUENTA CORRIENTE Nº 5968973589, EN LAS FECHAS PACTADAS, DE ACUERDO CON EL PLAN DE PAGOS.

Tengo conocimiento que en la cuenta mencionada debe existir la suficiente provisión de fondos para realizar el débito, de lo contrario el pago será abonado por el monto disponible y la obligación entrará en mora por el saldo restante.

En caso que por motivo voluntario o involuntario, el número de mi cuenta deba cambiarse, esta autorización continuará siendo válida para el efecto que se ha expedido.

En el evento en que no existan recursos suficientes en dicha cuenta, EL BANCO podrá debitar cualquier otra cuenta o depósito que posea en EL BANCO.

Imputación de Pagos: El pago de cualquier cantidad de dinero que el cliente haga a EL BANCO en razón de créditos otorgados, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar, primas de seguro, comisiones y otros gastos a su cargo. 2. A intereses de mora. 3. A intereses remuneratorios. 4. A capital. 5. A obligaciones no vencidas.

La imputación se efectuará primero a la obligación más antigua y luego a la más reciente.

FIRMAS:

[Firma manuscrita]
Cecilia Urbana,
900 809 886,
calle 62 # 23-61,
8904343

AVALISTAS

Firma

Nombre:

Cédula o Nit:

Rte Legal

CC Rte Legal:

Dirección:

Teléfono:

[Firma manuscrita]
GUILLERMO PINEDA

ZULUAGA

1,336,304

calle 62 # 23-61

8904343

Firma:

Nombre:

Cédula o Nit:

Rte Legal

CC Rte Legal:

Dirección:

Teléfono:

[Firma manuscrita]
FRANCISCO JAVIER ESPINOSA

GABRERA

339,738

calle 62 # 23-61

8904343

"Certificamos que con base en información reciente hemos revisado la situación financiera y Comercial de la empresa, habiéndola encontrado satisfactoria. En consecuencia autorizamos el presente desembolso".

FIRMA DEL GERENTE

Bancolombia

Nº 800 503 5384



L 0000000590098370 008

Consulente Asesor: 06933

Número de solicitud: 0000000000043307870

Nombre _____
C.C. _____

NOTA: ESTE FORMATO DEBE SER DILIGENCIADO Y ENTREGADO AL CLIENTE ANTES DE FORMALIZAR LA OPERACIÓN Y CONSERVARLO COMO CONSTANCIA EN LA CARPETA CORRESPONDIENTE.

SECCIÓN DE ATENCIÓN AL CLIENTE

SECCIÓN DE ATENCIÓN AL CLIENTE

VIGILADO

al DTF + 5.350 Puntos

Para el primer periodo la tasa de interés pactada equivale al (10.1597) % efectivo anual

Número de solicitud: 0000000000C4830767D

GESTORA URBANA SAS

900,800.886

CF 114 68 #23-64

8904347

[Signature]

GUILLERMO PINEDA ZULUAGA

1,336,304

Ca²⁺ 2.1 ~~2.2~~ 2.2-2.3 by 202

920 631 9342

FRANCISCO JAVIER ESPINOSA

339 738

IT 01168 0104200 10-10

201809026

Nota: En caso de requerir más firmas, hacerlo a continuación de este texto, utilizando la misma información anterior.

FNG

Anexo No. 2

Aceptación de la Garantía, Consulta y Reporte ante los Operadores de Bancos de Datos de Información Financiera o Crediticia y Traspasos de Datos Personales
"HABEAS DATA"

Yo (nosotros), identificado (si como aparece (nos) al pie de mi (nuestras) firma(s)), por medio del presente documento expresamente manifiesto (manifestamos) que:

1. Aceptación de la Garantía:

Acepto (aceptamos) la garantía del FNG para respaldar la operación aprobada por BANCOLOMBIA S.A. en adelante el INTERMEDIARIO.

Acepto (aceptamos) de manera incondicional e irrevocable la obligación de pagar las comisiones por concepto de la garantía otorgada por el FNG, incluido el IVA, y que su valor podrá ser cargado o deducido de cualquier cuenta que tenga (amos) abierta, depósito constituido por mí (nosotros), o con cargo a las cuentas del mismo carácter o de cualquier obligación pactada con el INTERMEDIARIO. (Nota: esta afirmación sólo es aplicable para productos de garantía, cuya comisión sea a cargo del deudor)

Conozco (conocemos) las condiciones de la garantía que otorga el FNG, y por tanto, en caso que este se vea en la obligación de pagar la garantía como consecuencia de mi (nuestro) incumplimiento de la obligación garantizada, el FNG tendrá derecho (en productos de garantía con recuperación de cartera) a recuperar las sumas pagadas y se subrogará en la calidad de acreedor por el valor pagado. Así mismo, reconozco (reconocemos) que el pago que realice a realizar el FNG no extingue (extingue) parcial, ni totalmente, mi (nuestra) obligación con el INTERMEDIARIO.

El FNG podrá realizar la devolución proporcional del componente de riesgo de las comisiones (carteras) por concepto de cualquier obligación garantizada, incluido el valor correspondiente al IVA, por esas comisiones no cobradas dentro del plazo de la obligación garantizada, en los casos en que ésta sea prepagada o cuando el INTERMEDIARIO decida de su voluntad de mantener la garantía retenida en cuenta que, tanto la solicite como la devolución de la comisión, se realizará a través del INTERMEDIARIO. En estos casos, se debe tener en cuenta lo establecido por el Reglamento de Garantías vigente del FNG para la devolución de comisiones. (Nota: esta afirmación sólo es aplicable para productos de garantía, cuya comisión sea a cargo del deudor)

Autorizo (autorizamos) irrevocablemente al INTERMEDIARIO a entregar al FNG y a sus agencias comerciales, toda la información relacionada con la operación aprobada a mí (nuestro) favor y de igual manera autorizo (autorizamos) al FNG a entregar dicha información a sus agencias comerciales, a las personas que realicen la cobranza de su cartera, a quienes el FNG entregue la cartera derivada del pago de las garantías y a las personas con quienes el FNG tenga una relación contractual a título de mandato o similar relacionado con el otorgamiento de la garantía.

Declaro que los recursos utilizados para el pago de las comisiones a favor del FNG provienen de fuentes lícitas y que la información que me (nos) suministrado es verídica. (Nota: esta afirmación sólo es aplicable para productos de garantía, cuya comisión sea a cargo del deudor)

2. Consulta y Reporte a Operadores de Bancos de Datos de Información Financiera o Crediticia

Otorgo (otorgamos) mi (nuestro) consentimiento expreso e irrevocable al FNG, o a quien sea en el futuro el acreedor de la obligación, para:

- Recopilar la información que identifica al deudor, a los codiudores y a sus garantes, acreedores y administrante.
- Consultar, en cualquier tiempo, en los operadores de bancos de datos de información financiera o crediticia toda la información referente para conocer mi (nuestro) desempeño como deudor (as), mi (nuestra) capacidad de pago, o para valorar el riesgo futuro de concederme (nos) una garantía.
- Reportar a los operadores de bancos de datos de información financiera o crediticia, al cumplimiento o incumplimiento de mi (nuestro) obligación (as).
- Conservar, tanto en el FNG, como en los operadores de bancos de datos de información financiera o crediticia, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario señalado en la Ley, mi (nuestras) información crediticia.
- Informar al INTERMEDIARIO, agencias comerciales y terceros con quienes se tenga una relación contractual para la emisión o administración de las garantías, acerca del estado y comportamiento de la (s) garantía (s), así como actualizar y compartir con ellos mi (nuestra) información financiera, comercial o de contacto.
- Compartir mi (nuestra) información de datos personales con los administrantes de la cartera que haya entregado el FNG.
- Suministrar a los operadores de bancos de datos de información financiera o crediticia los datos relativos a mi (nuestra) solicitud de crédito, así como otros datos relativos a mis relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que yo (nosotros) haya (mos) entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos.

- h) Reportar a las autoridades públicas, tributarias, aduaneras o judiciales la información que requieran para cumplir sus funciones de controlar y velar el cumplimiento de mis deberes constitucionales y legales.
- i) Ejercer el derecho de inspección para comprobar en cualquier tiempo que la información que he (nos) suministrado para la aprobación de la obligación garantizada es veraz, completa, exacta y actualizada, y de la misma forma para que el INTERPREMARIO permita el acceso a esta información al FNG o a quien en el futuro ostente la calidad de acreedor de la obligación, en los términos de la Ley 1265 de 2008.
- j) Permitir al FNG y a los operadores de bancos de datos de información financiera o crediticia a divulgar mi (nuestros) información para labores estadísticas.

3. Autorización para el Tratamiento de Datos Personales

En atención a la aplicación de la Ley 1265 de 2008, sus decretos reglamentarios y demás normas que lo modifiquen, complementen o actúen, en mi (nuestras) calidad de titular (es) de mis (nuestros) datos personales, por medio del presente documento, autorizo (autorizamos) de manera expresa, expresa e informada al FNG o a quien tenga la calidad de responsable y/o encargado del tratamiento de mis (nuestros) datos personales para los siguientes propósitos:

- a) Desarrollar todas las operaciones propias del objeto social del FNG, cuyo tratamiento no esté regulado por la Ley 1265 de 2008.
- b) Ofrecerme (nos) productos y servicios del FNG que complementen el producto de la garantía.
- c) Actualizar, verificar y complementar mis (nuestros) datos personales y de contacto, tales como celular, dirección, teléfono fijo y correo electrónico.
- d) El cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley.
- e) Y en general para realizar análisis de riesgo, estadísticos, de control, supervisión, arrendatarios, gestión de cobranza, comercialización de productos y mercados.

La presente autorización se hace extensiva a quien represente los intereses del FNG y a quien la Entidad cede sus derechos, obligaciones o disposiciones contractuales a cualquier título, en relación con los productos o servicios de los que soy (somos) titular (es).

Conoce que el Manual de Políticas de Protección de Datos Personales puede ser consultado en la página web mhu.gov.co.

Declamo (declamamos) haber leído cuidadosamente el contenido de este documento y habiendo comprendido e aceptado, ratifico por la cual otorgando (otorgamos) su alcance e interpretaciones y con mi (nuestro) firma (es) en el presente documento, acepto (aceptamos) expresamente, el servicio de la garantía del FNG; ni ser responsable ni comprometido ni en las operaciones de bancos de datos de información financiera o crediticia; y en el tratamiento de mis (nuestros) Datos Personales.

El presente documento genera validez desde su firma, durante la vigencia de la garantía del FNG, durante el tiempo en que soy (somos) deudor (es) del FNG o de quien le figura conforme la calidad de acreedor de la (s) obligación (es), y en general por el término establecido en la Ley.

DEUDOR/A CREEDOR PERSONA JURÍDICA		DEUDOR/A CREEDOR PERSONA NATURAL	
FIRMA A.L.		FIRMA	
NOMBRE A.L.	Francisco Javier Espinoza	NOMBRE	Francisco Javier Espinoza
RAZÓN SOCIAL	339 438	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	339438
ENT	900 800 886		
CORREO ELECTRÓNICO	garcia@pastera.com.co	CORREO ELECTRÓNICO	garcia@pastera.com.co
TELÉFONO	8904343	TELÉFONO	8904343
DIRECCIÓN	Calle 62 # 23-61	DIRECCIÓN	Calle 62 # 23-61
CUIDAD	Manizales	CUIDAD	Manizales

DEUDOR/CODEUDOR PERSONA JURÍDICA		DEUDOR/CODEUDOR PERSONA NATURAL	
FIRMA R.L.		FIRMA	
NOMBRE R.L.		NOMBRE	Guillermo Plata
RAZÓN SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1328249
NIT			
CORREO ELECTRÓNICO		CORREO ELECTRÓNICO	guillemoplata2@hotmail.com
TELÉFONO		TELÉFONO	3204229845
DIRECCIÓN		DIRECCIÓN	Calle 20 # 22-23
CIUDAD		CIUDAD	Medellín

DEUDOR/CODEUDOR PERSONA JURÍDICA		DEUDOR/CODEUDOR PERSONA NATURAL	
FIRMA R.L.		FIRMA	
NOMBRE R.L.		NOMBRE	
RAZÓN SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	
NIT			
CORREO ELECTRÓNICO		CORREO ELECTRÓNICO	
TELÉFONO		TELÉFONO	
DIRECCIÓN		DIRECCIÓN	
CIUDAD		CIUDAD	

DEUDOR/CODEUDOR PERSONA JURÍDICA		DEUDOR/CODEUDOR PERSONA NATURAL	
FIRMA R.L.		FIRMA	
NOMBRE R.L.		NOMBRE	
RAZÓN SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	
NIT			
CORREO ELECTRÓNICO		CORREO ELECTRÓNICO	
TELÉFONO		TELÉFONO	
DIRECCIÓN		DIRECCIÓN	
CIUDAD		CIUDAD	

Carlos Augusto

De: Carlos Augusto <carlosblan78@hotmail.com>
Enviado el: miércoles, mayo 12, 2021 2:44 PM
Para: gergomezca@gmail.com
Asunto: ALCANCE CONTESTACION DE DEMANDA 2 - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Datos adjuntos: ALCANCECONTESTACIONDEMANDAGUILLERMOPINEDA2.pdf;
ANEXOSALCANCECONTESTACIONDEMANDA2.pdf

Buenas Tardes

En cumplimiento a lo ordenado por el Decreto 806 de 2020 y el artículo 78 del CGP, me permito remitirle en archivos PDF los siguientes documentos: i) alcance a contestación de la demanda 2 , ii) anexos alcance contestación demanda 2

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO BLANDON GRAJALES
Abogado
Edificio Guacalca, calle 22 No. 23-33
Oficina 706
Manizales – Caldas
8803076 - 313 665 8043

Carlos Augusto

De: Microsoft Outlook <postmaster@outlook.com>
Enviado el: miércoles, mayo 12, 2021 2:45 PM
Para: carlosblan78@hotmail.com
Asunto: Retransmitido: ALCANCE CONTESTACION DE DEMANDA 2 - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Datos adjuntos: details.txt; Datos adjuntos sin título 00048.txt

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

gergomezca@gmail.com

Asunto: ALCANCE CONTESTACION DE DEMANDA 2 - PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO - RADICADO 2020-00418 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Lunes 28 de Junio del 2021

HORA: 3:38:54 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; HERMAN ZULUAGA SERNA, con el radicado; 202000418, correo electrónico registrado; documentosregistromanizales@supernotariado.gov.co, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado
RADICADO202000418EE1875.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210628153854-RJC-22153

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



ORIPMAN 1002021EE0001875

Manizales, 16 de junio del 2021

Fecha: 16/06/2021 9:15:19 a.m.

Folios: 1 Anexos: 4



Origen: MARIA TERESA OSORIO RUZ CAJAL
Destino: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICI PAL
Asunto: RESPUESTA MATRICULA 100-197070

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Palacio de Justicia "Fanny González Franco"
Carrera 23 N° 21-48
Ciudad

Asunto: Solicitud inscripción medida de **DEMANDA**
Matricula inmobiliaria 100-197070

Respetado Señor Juez:

Le comunico la improcedencia de la inscripción del Oficio de DEMANDA No. 530 de fecha 08/04/2021. Radicado 17-001-40-03-002-2020-00418-00, proveniente de su despacho, por cuanto se venció el tiempo límite para el **pago del mayor valor** (Artículo 5 Resolución 5123 de 2000, Resolución 069 de 2011 y Resolución 02438 del 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro)

* Se debe cancelar los derechos de registro tanto por la inscripción de la medida y los certificados de tradición respectivos.

Se da cumplimiento al procedimiento establecido en las instrucciones administrativas 8 y 12 de 2020 de la SNR

Damos así cumplimiento al artículo 593 del Código General del Proceso.

Atentamente,

HERMANZULUAGA SERNA
Registrador Principal de Instrumentos Públicos

****En el acto administrativo (Nota Devolutiva) se establecen los recursos que proceden en la vía administrativa contra la decisión contenida en la misma (Artículos 76 y 77 Ley 1437 de 2011)*

Revisó: German E. Valencia - Coordinador Área Jurídica

Transcriptor - Elaboró: María Osorio

Radicación: 2021-130-6-7230



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, Caldas, ocho (8) de abril de dos mil veintuno (2021)

9

Señor (a) (es)
REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
La Ciudad
documentosregistriomanizales@Supernotariado.gov.co

Oficio: 530
Radicado: 17-001-40-113-002-2020-00418-00
Demanda: VERBAL - RESOLUCIÓN DE CONTRATO
Demandante: FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA C.E. 339738
Demandado: GUILLERMO PINEDA ZULUAGA C.C. 1.336.304
Asunto: COMUNICACIÓN MEDIDA CAUTELAR

Atento salido, me permito comunicarle que por auto de la fecha se dispuso

SEGUNDO. Se ordenará también la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-197070, inmueble propiedad del demandado GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, para lo cual se oficiará al Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales, para que obre de conformidad. NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO JUEZ"

Sirvase obrar de conformidad

Atentamente,

MARCELA PATRICIA LEÓN HERRERA

Secretaria

Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales
Correo electrónico: juzgado2civil@supernotariado.gov.co
Dirección: Carrera 23 No. 21-46 oficina 902 Edificio de Justicia Párrafo González Franco - Manizales
Teléfono: 3185461 Extensión: 11305 Cel: 3185465313

16

NOTA DEVOLUTIVA

Página: 1

Impreso el 17 de Junio de 2021 a las 02:47:36 pm

El documento OFICIO Nro 530 del 08-04-2021 de JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL de MANIZALES fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación-2021-100-6-7230 vinculado a la Matricula Inmobiliaria. 100-197070

Y CERTIFICADOS ASOCIADOS. 2021-100-1-32800

Conforme con el principio de Legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho:

1: SE VENCIO EL TIEMPO LIMITE PARA EL PAGO DEL MAYOR VALOR (ART. 5 RES. 5123 DE 2000 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO) - RESOLUCION 059 DE 2011 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

UNA VEZ SUBSANADA(S) LA(S) CAUSA(L)ES QUE MOTIVO LA NEGATIVA DE INSCRIPCION, FAVOR RADICAR NUEVAMENTE EN ESTA OFICINA EL DOCUMENTO PARA SU CORRESPONDIENTE TRAMITE ADJUNTANDO LA PRESENTE NOTA DEVOLUTIVA

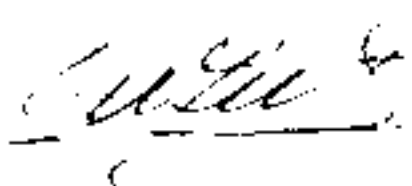
CUANDO LA CAUSA, O LAS CAUSALES QUE RECHAZAN LA INSCRIPCION DEL DOCUMENTO NO SEA IN SUBSANABLE (SI SE CONFIRMA EL PAGO DE LO NO DEBIDO, SE PRODUCAN PAGOS EN EXCESO O SE DESISTA DEL TRAMITE EL TERMINO PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DE DINERO PARA LOS DERECHOS DE REGISTRO ES DE CUATRO (4) MESES CALENDARIO CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EJECUTORIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE NEGAE EL REGISTRO O SI DESANOTE EL DOCUMENTO INSCRITO

PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DE DINERO POR CONCEPTO DE IMPUESTO DE REGISTRO DEBE DIRIGIRSE A LA GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS EN LOS TERMINOS DEFINIDOS POR EL ARTICULO 15 DEL DECRETO 650 DE 1996

LOS ACTOS O NEGOCIOS JURIDICOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 4 DE LA LEY 1579 DE 2012 DEBERAN PRESENTARSE PARA SU INSCRIPCION DENTRO DE LOS ODS (2) MESES CALENDARIO SIGUIENTES A LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO PARA ACTOS NOTARIALES O LA FECHA DE EJECUTORIA PARA PROVIDENCIAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS, VENCIDOS LOS CUALES SE COBRARAN INTERESES MORALES POR IMPUESTO DE REGISTRO PREVISTOS EN LA LEY 223 DE 1995 Y SU DECRETU REGlamentARIO 850 DE 1996 ARTICULO 14

EXCEPTUOSE DE LO ANTERIOR LOS CASOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO JURIDICO DE HIPOTECA Y EL ACTO DE CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA DE QUE TRATA EL ARTICULO 28 DE LA LEY 1579 DE 2012, LOS CUALES SE DEBEN REGISTRAR DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DIAS HABLES SIGUIENTES A SU AUTORIZACION VENCIDO EL TERMINO REGISTRAL ANTES SEÑALADO DEBERAN CONSTITUIRSE DE CONFORMIDAD CON EL PRECITADO ARTICULO

CONTRA EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO PROCEDE EL RECURSO DE REPUSACION ANTE EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE APUYO JURIDICO REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DENTRO DE LOS DIEZ (10) DIAS HABLES SIGUIENTES A SU NOTIFICACION EN VIRTUD DE LO PREVISTO POR EL NUMERAL DOS (2) DEL ARTICULO 21 DEL DECRETO 2723 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2014, PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS ARTICULOS 76 Y 77 LEY 1437 DE 2011 (CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO)



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

FUNCIONARIO CALIFICADOR

56853

NOTA DEVOLUTIVA

Página 2

Impreso el 17 de Junio de 2021 a las 02:47:35 pm

FIN DE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO

NOTIFICACIÓN PERSONAL

CONFORME LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 67 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO EN LA FECHA _____

SE NOTIFICO PERSONALMENTE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO A _____

QUIEN SE IDENTIFICÓ CON _____ No. _____

FUNCIONARIO NOTIFICADOR

EL NOTIFICADO

OFICIO Nro 630 del 08-04-2021 de JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL de MANIZALES

RADICACION: 2021-100-6-7230