

## 2021-00443-00 VERBAL

jeyson bermudez <jeysonbermudez@hotmail.com>

Mar 6/12/2022 3:03 PM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl05vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buena tarde

Adjunto se remite un (1) archivo en pdf que contiene la contestación de la demanda, por parte de la demandada SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS SAS

Obtener [Outlook para iOS](#)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

Señora  
JUEZ QUINTA CIVIL MUNICIPAL  
Villavicencio.

Ref. Proceso: VERBAL  
Demandante: MARTIN GIOVANNY AVENDAÑO ROA  
Demandado: SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS  
S.A.S  
Radicado No. 50001-40-03-005-2021-00443-00

JEYSON RAUL BERMUDEZ ECHEVERRI, atendiendo el mandato conferido por SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. Nit.- 900182968-9, representada por Fernando Augusto Angulo o quien haga sus veces, parte demandada en el proceso de la referencia, encontrándome en el término procesal oportuno, procedo a contestar la demanda de la siguiente manera:

### LOS HECHOS

1° al 6°, CIERTOS.

7°, PARCIALMENTE CIERTO. De común acuerdo se modificó el acuerdo inicial, pero ello no implica asegurar que hubo incumplimiento; es una simple apreciación de la libelista.

8° al 12° SON CIERTOS.

13° NO ES CIERTO. El demandante no acreditó durante el término<sup>1</sup> acordado en el contrato: (i) ni la comunicación del banco sobre la aprobación, negación o requerimiento de mejora de solicitud del crédito; (ii) ni acreditó que pagaría el precio del negocio con recursos propios<sup>2</sup>. No reposa en el expediente consignación que indique que para la fecha de la firma de la escritura, el demandante tenía en su poder un cheque de

---

<sup>1</sup> CLÁUSULA SEXTA, Parágrafo Segundo: “por lo menos con treinta (30) días hábiles de anticipación a la firma de la escritura que perfeccionará el contrato.”

<sup>22</sup> *Ibidem*.

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER  
CEL. 3133488613

VILLAVICENCIO – META  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

gerencia<sup>3</sup> a nombre del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 administrado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

La ausencia del pago del precio de la venta, por parte del demandado, desobliga al PROMITIENTE VENDEDOR para firmar la escritura pública, pues el primero no cumplió con todos los requisitos para ello.

8° al 12°, CIERTOS.

13° NO ES CIERTO. La ausencia del pago del precio de la venta, por parte del demandado, desobliga al PROMITIENTE VENDEDOR para firmar la escritura pública, pues el primero no cumplió con todos los requisitos para ello.

14°, CIERTO. Sin embargo, allí se estableció fue que si se reclamaba el cumplimiento del contrato se daba la cláusula penal, justamente para instar a su cumplimiento, cosa contraria a lo que se pretende en la demanda, pues aquí se está pretendiendo es que se ordene la resolución del contrato, lo cual es contrapuesto a la exigibilidad del cumplimiento del contrato, pretensión que sí armonizaría con la cláusula penal.

15° y 16°, No son hechos, son conclusiones y conjeturas de la libelista.

17° No me consta, que se pruebe.

18° al 25°, SON CIERTOS.

26° No es un hecho, son apreciaciones de la libelista, pues la naturaleza de esa medida cautelar no restringe la enajenación del bien.

26° al 37. NO ME CONSTA. Son apreciaciones de la libelista, pues los hechos son ajenos a las obligaciones del contrato que fundamentan la acción incohada y la naturaleza del asunto que persigue la demanda.

### LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las solicitadas en la demanda, por cuanto es un elemento *sine quanon* en los requisitos axiológicos de una pretensión resolutive, que la parte demandante acredite el cumplimiento de sus

---

<sup>3</sup> CLÁUSULA QUINTA. Parágrafo Segundo.

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

obligaciones o que, con relación a los hechos del contrato, siempre haya estado presto para hacerlo. En el caso en comento ello no sucedió.

### EXCEPCIONES DE MÉRITO

#### 1. CLAUSULA PENAL

La cláusula penal tiene como finalidad sancionar o penalizar a la parte contractual que no cumpla con el contrato o negocio, por lo que sirve para desincentivar los posibles incumplimientos; esta debe pactarse de forma expresa en el contrato, y puede tener condicionamientos, exenciones o eximentes según las características del contrato, las necesidades y voluntad de las partes.

El contrato que motiva la presente acción indica en su CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA que, ante el incumplimiento de alguna de las partes, la otra podrá exigir un pago a título de pena, equivalente al 20% del precio del inmueble prometido en venta. Sin embargo, también se precisó que su exigibilidad no era óbice para que la parte afectada optara por la resolución del acuerdo.

Las partes pactaron una liquidación contractual anticipada de los perjuicios causados ante el eventual incumplimiento de la obligación principal, la estimaron en la suma de SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS MCTE (\$61.297.520); es decir allí se incluyen los dineros entregados por EL PROMITENTE COMPRADOR (\$41.895.925) y un estimación previa y razonada de los perjuicios (\$19.401.595)

Ante una eventual declaratoria de incumplimiento por parte de SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, solo procede la condena del pago de la cláusula penal.

#### 2. IMPROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN INDEMNIZATORIA

Como se indicó anteriormente, el contrato no limitó a ninguna de las partes para que, como consecuencia del incumplimiento solicitara la resolución del contrato, sin que ello se traduzca en el reconocimiento automático de la indemnización solicitada, pues quien la alega tiene la carga la de acreditar el origen y valor pretendido

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER  
CEL. 3133488613  
VILLAVICENCIO – META  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

La libelista se limitó a solicitar la devolución de la suma de \$41.895.925 y la condena de intereses moratorios e indexaciones, sin especificar el tipo de daño que reclama, bien sea lucro cesante o daño emergente, y que este corresponde a un perjuicio diferente al contemplado en la cláusula penal.

### 3. INDEBIDA CONFORMACIÓN DEL LITIS CONSORTE NECESARIO

En la introducción de los hechos de la demanda se relaciona la celebración del Contrato de Promesa de Compraventa entre CHRISTIAN HERNANDO BARBOSA PAYAN y la sociedad demandada, SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S; sin embargo, los desarrollos de estos y las pretensiones aluden al señor MARTIN GIOVANNY AVENDAÑO ROA; es decir, no se identifica con claridad los sujetos que deben intervenir en presente asunto.

### 4. INCOMPATIBILIDAD DE LOS INTERSES DE MORA Y LA INDEXACIÓN.

El derecho a la indexación o ajuste de valor obedece al hecho notorio de la constante y permanente devaluación de la moneda de nuestro país, que disminuye en forma continua el poder adquisitivo del ingreso, por lo que esta es una decisión ajustada a la ley y constituye un acto de equidad.

En ese orden, cuando se ordena el restablecimiento de dicho derecho se busca la obtención del valor real al momento de la condena, que es el equivalente al perjuicio recibido.

Sin embargo, en razón a que tanto la indexación como el reconocimiento de intereses moratorios obedecen a la misma causa (devaluación) se puede concluir que estas son incompatibles.

Por lo tanto, si se ordenan ambos rubros se estaría condenando a la parte demandada a un doble pago por la misma causa.

### 5. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR LA PARTE DEMANDANTE

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER  
CEL. 3133488613  
VILLAVICENCIO – META  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

EL señor MARTÍN GIOVANNY AVENDAÑO ROA se obligó a comprar<sup>4</sup> un inmueble y como consecuencia hizo uno abonos o pagos parciales que SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S reconoce haber recibido. También se obligó a realizar una serie de actos tendientes a cancelar precio total del negocio jurídico.

De las obligaciones del PROMITENTE COMPRADOR contenidas tanto en la minuta del contrato como en los documentos que lo modificaron, sobresalen las siguientes:

- a) El demandante se obligó<sup>5</sup> a solicitar un crédito ante el BANCO de su preferencia a más tardar los 10 días hábiles siguientes a la firma del contrato, es decir, **la fecha limite fue el 13 de noviembre de 2007.**
- b) El señor MARTÍN GIOVANNY AVENDAÑO ROA debió<sup>6</sup> haber comunicado a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., con al menos 30 días hábiles previos a la firma de la escritura, la decisión del BANCO sobre la aprobación, rechazo o exigencia de nuevos requisitos de la solicitud de crédito; es decir, **tuvo plazo para informar sobre ello hasta el 28 de agosto de 2020.**
- c) La ausencia de la comunicación de la decisión el BANCO, obligó<sup>7</sup> al señor a cancelar el valor total del precio de la venta, el cual, conforme lo indican los parágrafos primero y segundo de la CLÁUSULA QUINTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO, este debía realizarse a través de (i) consignación a la cuenta corriente No. 84179479341 a nombre del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, cuya consignación debía remitirse a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., so pena de configurarse el incumplimiento, o (ii) acreditar un cheque de gerencia a nombre de FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, cuya consignación debía remitirse a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.

Para que prosperen las pretensiones, el demandante debe acreditar la satisfacción de todas las obligaciones a su cargo o que siempre estuvo presto a cumplir con estas,

---

<sup>4</sup> CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

<sup>5</sup> CLÁUSULA SEXTA. Crédito.

<sup>6</sup> *Ibidem.* Parágrafo Segundo.

<sup>7</sup> *Ibid.*

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER  
CEL. 3133488613

VILLAVICENCIO – META  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

situaciones que, ante la ausencia probatoria, acreditan el incumplimiento del contrato, generando las consecuencias que con antelación fueron contractualmente pactadas. Así lo dispone el artículo 1609 del Código Civil, al indicar sobre la “*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*”.

La redacción del contrato impone que es el PROMETIENTE COMPRADOR quien debe cumplir primero en el tiempo con sus obligaciones, pues de estas deviene la exigencia de la firma de la escritura y posterior entrega del inmueble a cargo de SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.

### 6. HECHOS IRRELEVANTES O SIN JUSTA CAUSA AL NEGOCIO JURIDICO SUSCRITO EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

El demandante trae a colación unos hechos que no hacen parte del negocio jurídico que causa las obligaciones que hoy se demandan por incumplimiento, es decir, son ajenos a la naturaleza del proceso, no existe una relación jurídico procesal.

### 7. DERECHO DE RETENCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

La CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA del contrato dispone que, ante la falta de acreditación del pago por parte del PROMITENTE COMPRADOR, este autoriza expresamente a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. a retener de las sumas recibidas el monto de la cláusula penal.

El derecho de retención es la facultad que tiene el acreedor de detentar un bien del deudor para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas. Se trata, por lo tanto, de un derecho accesorio y excepcional, de modo que es necesaria la existencia de un incumplimiento para su ejercicio<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> **ARTICULO 2421. <DERECHO DE RETENCION DEL ACREEDOR Y RESTITUCION DE LA PRENDA>**. El deudor no podrá reclamar la restitución de la prenda, en todo o parte, mientras no haya pagado la totalidad de la deuda en capital e intereses, los gastos necesarios en que haya incurrido el acreedor para la conservación de la prenda, y los perjuicios que le hubiere ocasionado la tenencia

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

### 8. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Conforme lo dispone la CLÁUSULA VIGÉSIMA, ante el incumplimiento, mora o retardo en el pago de cualquiera de las sumas señaladas en el contrato, el PROMITENTE VENDEDOR puede terminar el contrato, sin requerimiento o comunicación previa.

### 9. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Sin que implique reconocimiento de las pretensiones, solicito al despacho declarar toda aquella excepción que resulte probada en el debate probatorio del presente asunto.

### FUNDAMENTO JURÍDICO

La sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 03 de junio de 2014, Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, frente al incumplimiento contractual dispuso:

“Entre el mutuo disenso, tácito o expreso, y el incumplimiento contractual, antecedente o concomitante, existen sustanciales diferencias, al margen de sus consecuencias. De ahí, en vía general, la simple desatención contractual, así sea simultánea, no es suficiente para declarar aquello.

El primero se encuentra regulado por los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, en cuanto autorizan invalidar un contrato legalmente celebrado por el "consentimiento mutuo y expreso, extinguiendo sus obligaciones mediante una "convención"; o cuando fuere tácito, por decisión judicial si las partes no se avienen a la convención del distracto contractual. El incumplimiento y la excepción de contrato no cumplido, se rigen por los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, respectivamente. En el mutuo disenso, subyace la voluntad de las partes, y en la resolución, una condición.

En esas hipótesis, al decir de la Corte, "(...) se hace necesario detallar que de configurarse a cabalidad el supuesto de hecho en que ninguno de los contratantes

**CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER**  
**CEL. 3133488613**  
**VILLAVICENCIO – META**  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

cumple sin tener al propio tiempo la debida justificación, en principio debe descartarse el derecho legal de resolución que cualquiera de ellos pretende invocar con fundamento en el artículo 1546 del Código Civil (...).

"A la disolución de dicho nexo es posible llegar por el camino del mutuo disenso o distracto contractual" que deriva de lo dispuesto en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, el cual se traduce en la prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para convenir en prescindir del mismo y dejarlo sin efecto, resultado éste que puede tener origen en una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido -caso en el cual se dice que el mutuo disenso es expreso-, o en la conducta desplegada por los contratantes en orden a desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anular su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito.

"Se trata, pues, de una figura singular cuyos perfiles institucionales, muy precisos por cierto dentro de la variada gama de circunstancias que pueden dar lugar a la extinción sobreviniente de relaciones jurídicas de fuente contractual dotadas de plena validez, no permiten mezclarla en ninguna forma con la resolución del artículo 1546 del Código Civil, toda vez que en tanto ésta última se produce por razón del cumplimiento de una condición a la cual el ordenamiento positivo le atribuye ese alcance, vale decir por una causa legal, en la hipótesis del mutuo disenso, por definición, esa causa radica exclusivamente en la voluntad coincidente de las partes interesadas (...)". En otras palabras, que haya inocultable deseo de las partes por disentir del contrato.

En ese orden de ideas, surge claro, la desatención recíproca de las partes, inclusive en el caso de ser concomitante, no autoriza la resolución de un contrato, cuando se invoca, sin más, como fundamento del mutuo disenso, porque como ha quedado explicado, se requiere de algo adicional, como es que el abandono recíproco de las prestaciones correlativas, sea el fruto de un acuerdo expreso o tácito, obviamente, dirigido de manera inequívoca a consentir la disolución del vínculo.

Frente a lo expuesto, en el caso, refulge manifiesta la tergiversación del escrito genitor, por cuanto las pretensiones subsidiarias de disolución contractual se fincaron en el simple y llano incumplimiento recíproco de las partes, al margen, inclusive, que sea simultáneo, pues aunado a ello, lo importante es que, siguiendo

**CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER**  
**CEL. 3133488613**

**VILLAVICENCIO – META**  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

la línea jurisprudencial antes citada, reiterativa de precedentes anteriores<sup>9</sup>, la conducta desplegada por los convencionistas constituya signo inequívoco de la voluntad de anular la fuerza obligatoria de lo estipulado. Como allí se dijo:

"(...) [n]o basta pues el recíproco incumplimiento, sino que es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución sean expresivos, tácita o expresamente, de voluntad conjunta o separada que apune a desistir del contrato (...)"

### JURAMENTO ESTIMATORIO

Como se indicó anteriormente, la cláusula penal pactó una liquidación previendo los perjuicios ocasionados de un eventual incumplimiento; sin embargo, no limitó la posibilidad de reclamar una indemnización distinta.

En la demanda no se determina de manera razonada el valor de la indemnización pretendida, pues no define si corresponde a la pérdida de la posibilidad de haber mejorado su patrimonio -lucro cesante- o la disminución del mismo -daño emergente- ni se precisa el fundamento de su cálculo.

Por lo anterior, conforme lo dispone el artículo 206 del C.G.P., se objeta la estimación por inexactitud en su estimación.

### PRUEBAS

Solicito muy respetuosamente al señor Juez tener en cuenta como pruebas las siguientes:

### INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al señor Juez citar al señor MARTIN GIOVANNY AVENDAÑO ROA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 86.058.831 de Villavicencio (Meta) Y domiciliado allí mismo, para que absuelva el interrogatorio que le formularé en fecha y hora que el despacho tenga bien en señalar, sobre los hechos de la presente demanda.

---

<sup>9</sup> Sentencia 023 de marzo de 2000, expediente 5319

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

### DOCUMENTALES

#### APORTADOS

Anexo los siguientes documentos para que sean tenidos como prueba de las excepciones propuestas:

- Solicitud elevada ante la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., en la que se peticiona información sobre el señor MARTÍN GIOVANNY AVENDAÑO ROA, ha realizado el pago total del inmueble prometido en venta.

#### ANEXOS

- Poder conferido para actuar
- Documentos relacionados en el acápite de pruebas.

#### NOTIFICACIONES:

El suscrito apoderado las recibiré en la calle 38 No. 32-41, oficina 302, Edificio Parque Santander de la ciudad de Villavicencio. Correo electrónico. [jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

Del señor Juez, atentamente.

JEYSON RAUL BERMUDEZ ECHEVERRI  
C.C. No. 1.121.860.953 de Villavicencio  
T.P. No. 265.830 del C.S. de la J.

**CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER**  
**CEL. 3133488613**  
**VILLAVICENCIO – META**  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)



Laura Angulo &lt;juridicasantalucia@gmail.com&gt;

**10110-PA TORRE 33**

2 mensajes

Laura Angulo &lt;juridicasantalucia@gmail.com&gt;

10 de marzo de 2022, 15:03

Para: Luz Mery Rueda Guiza &lt;LUZRUEDA@bancolombia.com.co&gt;, Andrea Milena Blanco Segura &lt;ANBLANCO@bancolombia.com.co&gt;

Buenas tardes, espero se encuentren muy bien, solicito me informen si el señor MARTIN GIOVANNY AVENDAÑO ROA identificado con la cedula de ciudadanía 86.058.831 promitente comprador de la oficina 2811 ha realizado el pago de la totalidad del inmueble, si la respuesta es afirmativa mediante que mecanismo lo hizo, en efectivo? cheque?

Agradezco su colaboracion

Cordialmente,

**LAURA ANGULO V**  
**SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS SAS**  
 Calle 23 No. 37L-53 - (8) 682 8193  
 Villavicencio

Andrea Milena Blanco Segura &lt;ANBLANCO@bancolombia.com.co&gt;

16 de marzo de

Para: Laura Angulo &lt;juridicasantalucia@gmail.com&gt;

Buen día Laura,

El tercero no ha terminado de cancelar el inmueble:

Tipo Inmuebl	Nomenclatura	Area	Referencia	Estado	Propietarios	Representante Legal o Apoderad	Unidades Adicional	Fecha Contrato	Valor venta	Saldo Actual	Saldo pendiente recauda
OFICINA	2811	41.83	28113	PROMETIDO	86058831 MARTIN GIOVANNY AVENDAÑO ROA	(PARQ.=97   M.INM=)	\$	26-oct-2018	\$ 262,500,795.00	\$ 41,895,925.00	\$ 220,604

Cordialmente,



Luz Mery Rueda Guiza  
Jefe de Negocio Fiduciario  
Andrea Milena Blanco Segura  
Analista III  
Claudia Marcela Duque Cruz  
Analista III  
Dayana Arevalo  
Supernumeraria  
Sección Admon. Negocios Fiduciarios  
Dirección Admon. Negocios Fiduciarios  
(1) 4886000 Ext 16468 / 15038/15482  
Edificio Atrio Calle 28 N 13ª-75  
Bogota-Colombia  
Línea de Atención (1) 3907461 (4) 6044924  
[✉ luzrueda@bancolombia.com.co](mailto:luzrueda@bancolombia.com.co)  
[✉ anblanco@bancolombia.com.co](mailto:anblanco@bancolombia.com.co)  
[✉ clauduqu@bancolombia.com.co](mailto:clauduqu@bancolombia.com.co)  
[✉ carevalo@bancolombia.com.co](mailto:carevalo@bancolombia.com.co)



Horario de atención: L-V de 8:00 am a 5:00 pm.

Dirección para radicación de correspondencia: Cra 13A N° 28-01 piso 2 Locales 30,31,32 y 33 Edificio Palma Real. Horario 8:00 am a 5:00 pm Jornada Continua.

#### Guía Inmobiliaria

Conoce el paso a paso

de los procesos para constructores [aquí](#).

-

Formato Orden de operación, [click aquí](#).

[Vinculación y Actualización Bancolombia para Personas \(grupobancolombia.com\)](http://grupobancolombia.com)

---

**De:** Laura Angulo <[juridicasantalucia@gmail.com](mailto:juridicasantalucia@gmail.com)>

**Enviado el:** jueves, 10 de marzo de 2022 3:03 PM

**Para:** Luz Mery Rueda Guiza <[LUZRUEDA@bancolombia.com.co](mailto:LUZRUEDA@bancolombia.com.co)>; Andrea Milena Blanco Segura <[ANBLANCO@Bancolombia.com.co](mailto:ANBLANCO@Bancolombia.com.co)>

**Asunto:** 10110-PA TORRE 33

**CUIDADO:** Este correo es externo al Grupo Bancolombia.

[Texto citado oculto]

**CUIDADO:** Este correo proviene de un usuario externo al Grupo Bancolombia. No entregues tus usuarios ni contraseñas por medio de enlaces, tampoco abras archivos adjuntos sin validar que el r y el contenido sean seguros. En caso de dudas, reenvíalo a [correosospchoso@bancolombia.com.co](mailto:correosospchoso@bancolombia.com.co).

## 2021-00443-00 VERBAL

jeyson bermudez <jeysonbermudez@hotmail.com>

Mar 6/12/2022 3:06 PM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl05vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buena tarde!

Adjunto se remite un (1) archivo en pdf que contiene la contestación de la demanda, por parte de la demandada FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33

Obtener [Outlook para iOS](#)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

Señor  
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
Villavicencio.

Ref. Proceso: VERBAL  
Demandante: MARTÍN GIOVANNY AVENDAÑO ROA  
Demandado: SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS  
S.A.S y otros.  
Radicado No. 50001-40-03-005-2021-00443-00

JEYSON RAUL BERMUDEZ ECHEVERRI, atendiendo el mandato conferido por MARIA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 55.301.960 de Barranquilla (Atl.) en calidad de Representante Legal de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, identificado con el Nit. 830.054.539-0, encontrándome en el término procesal oportuno, me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

### HECHOS

1° al 12°, SON CIERTOS.

13°, NO ME CONSTA. La demanda evidencia que la “PROMITENTE COMPRADORA” no procedió como lo determina el *parágrafo segundo* de la *CLÁUSULA SEXTA* del contrato, es decir, no comunicó a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS SAS la aprobación del crédito, por lo menos, con 30 días hábiles de anticipación a la firma<sup>1</sup> de la escritura. Tampoco acreditó el pago del saldo de precio del inmueble prometido en venta, antes de la fecha de la firma del precitado instrumento público.

14°, ES CIERTO; sin embargo, allí se estableció fue que si se reclamaba el cumplimiento del contrato se daba la cláusula penal, justamente para instar a su cumplimiento, cosa contraria a lo que se pretende en la demanda, pues aquí se está pretendiendo es que se ordene la resolución del contrato, lo cual

---

<sup>1</sup> 09 de octubre de 2020.

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER  
CEL. 3133488613  
VILLAVICENCIO – META  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

es contrapuesto a la exigibilidad del cumplimiento del contrato, pretensión que sí armonizaría con la cláusula penal.

15° y 16°, No son hechos, son conclusiones y conjeturas de la libelista.

17° No me consta, que se pruebe.

18° al 25°, SON CIERTOS.

26° No es un hecho, son apreciaciones de la libelista, pues la naturaleza de esa medida cautelar no restringe la enajenación del bien.

26° al 37. NO ME CONSTA. Son apreciaciones de la libelista, pues los hechos son ajenos a las obligaciones del contrato que fundamentan la acción incohada y la naturaleza del asunto que persigue la demanda.

### LAS PRETENSIONES

EL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 se opone a todas y cada una de las PRETENSIONES, porque el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 no fue, no es, ni será parte del contrato de promesa de compraventa que pretende el demandante sea declarada su RESOLUCIÓN.

### ARGUMENTOS DE DEFENSA Y EXCEPCIÓN DE FONDO

Mi mandante no es parte dentro del pluricitado contrato de promesa de compraventa, que corresponde a un acuerdo negocial del íntegro, completo y exclusivo resorte de los prometientes, tanto compradores como vendedor.

Por lo tanto, deviene imposible formalizar excepciones que pretendan atacar las pretensiones formuladas, no obstante, debo proponer las siguientes excepciones de fondo QUE DEBEN SER CONSIDERADAS COMO ADICIONALES A LA EXCEPCIÓN GENÉRICA.

EXCEPCION GENERICA. –

A lo largo de la controversia judicial y si se persiste en mantener vinculado como demandado a mi representado FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, se propone todas las excepciones que se establezcan como probadas, para

**CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER  
CEL. 3133488613**

**VILLAVICENCIO – META**

[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

desvirtuar cualquier condena que se pretenda contra el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.

Esto en atención del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal en materia de excepciones, frente a los poderes oficiosos del juez es necesario afirmar que lo fundamental no es la relación de los hecho que configuran una determinada excepción, sino la prueba de los mismos, por ende, si el juez encuentra probados los hechos que la constituyen deberá reconocerla oficiosamente.

Por lo anterior, solicito al señor juez ordenar de oficio la práctica de las pruebas pertinentes, así como declarar oficiosamente, las excepciones que aparezcan probadas de conformidad con el ordenamiento procesal.

EXCEPCIONES DE FONDO. –

RELACIÓN CONTRACTUAL AJENA AL PATRIMONIO AUTONOMO PA TORRE 33 Y EN CONSECUENCIA IMPOSIBILIDAD DE INCUMPLIRLA.

Como desde ya está probado y es confesado por el DEMANDANTE, el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 cuya vocera es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, no es parte del contrato de promesa de compraventa cuya resolución es pretendida, éste contrato resulta completamente ajeno y extraño a mi mandante y en consecuencia no podrá soportar condena alguna, como en efecto el propio demandante así lo declara al omitir formularle pretensión alguna en este sentido.

NO ACAECIMIENTO DE LA CONDICIÓN QUE CONLLEVE EL APLAZAMIENTO PARA LA PRETENSIÓN.-

Como esta evidenciado la pretensión invocada en la de manda no es viable en atención a que su efectividad o exigibilidad actual, es antes de tiempo, por la falta del cumplimiento de la condición que está establecida en los párrafos primero y segundo de la mencionada clausula SEPTIMA que se encuentran contenido en la promesa de compraventa.

PETICIÓN

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER  
CEL. 3133488613  
VILLAVICENCIO – META  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

Al tenor de las excepciones anteriormente planteadas, comedidamente solicito al Despacho, que previo el trámite correspondiente, se efectúen las siguientes declaraciones y condenas.

PRIMERO.- Declarar probadas las excepciones propuestas.

SEGUNDO.- En consecuencia dar por terminado el proceso.

TERCERO.- Condenar en costas judiciales y en perjuicios a la parte ejecutante.

### PRUEBAS

Solicito muy respetuosamente al señor Juez tener en cuenta como pruebas las siguientes:

#### INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al señor Juez citar a al señor MARTIN GIOVANNY AVENDAÑO ROA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 86.058.831 de Villavicencio (Meta) y domiciliado allí mismo, para que absuelva el interrogatorio que le formularé en fecha y hora que el despacho tenga bien en señalar, sobre los hechos de la presente demanda.

#### DOCUMENTALES

##### APORTADOS

Anexo los siguientes documentos para que sean tenidos como prueba de las excepciones propuestas:

- Copia simple del CONTRATO No. 10110, DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

**CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER**  
**CEL. 3133488613**  
**VILLAVICENCIO – META**  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

# GESTIÓN & SOLUCIONES

## ASESORES - CONSULTORES

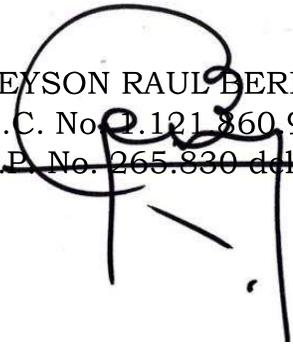
### ANEXOS

- Poder conferido para actuar
- Documentos relacionados en el acápite de pruebas.

### NOTIFICACIONES:

El suscrito apoderado las recibiré en la calle 38 No. 32-41, oficina 302, Edificio Parque Santander de la ciudad de Villavicencio. Correo electrónico. [jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

Del señor Juez, atentamente.

  
JEYSON RAUL BERMUDEZ ECHEVERRI  
C.C. No. ~~2.121.860.953~~ de Villavicencio  
T.P. No. ~~265.830~~ del C.S. de la J.

**CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER**  
**CEL. 3133488613**  
**VILLAVICENCIO – META**  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

**Poder especial Radicado: 50001400300520210044300**

---

**De:** Notificaciones Judiciales Bancolombia [notificacjudicial@bancolombia.com.co](mailto:notificacjudicial@bancolombia.com.co)

**Para:** [jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

**Fecha:** mié, 23 de nov. de 2022, 9:12 a.m.

 certificado noviembre.pdf 43 KB

PODER MARTIN GIOVANNY AVENDAÑO ROA.pdf 88 KB

---

**Doctor**

**JEYSON RAUL BERMUDEZ ECHEVERRI**

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DECLARATIVO**

**DEMANDANTE: MARTIN GIOVANNY AVENDAÑO ROA**

**DEMANDADO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.**

**RADICADO: No. 50001400300520210044300**

Nos permitimos remitir poder especial conferido por Fiduciaria Bancolombia a usted con el fin de que ejerza la defensa judicial del proceso de la referencia, conforme al poder adjunto al cual anexamos Certificado de Existencia y Representación Legal de Fiduciaria Bancolombia, lo anterior de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Cordialmente,



**Sección Servicios a Entidades Legales  
Vicepresidencia Servicios Administrativos y  
Seguridad  
(604)4046308  
Medellín – Colombia**

Señores

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO  
[cmpl05vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl05vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co);

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DECLARATIVO  
DEMANDANTE: MARTIN GIOVANNY AVENDAÑO ROA  
DEMANDADO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.  
RADICADO: No. 50001400300520210044300

*Asunto: Poder especial.*

MARIA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 55.301.960 de Barranquilla (Atl.) en mi calidad de Representante Legal Judicial de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, identificado con el Nit. 830.054.539-0, establecimiento comercial legalmente constituido, calidad que acredito con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (adjunto), actuando dentro de mis facultades legales, otorgo PODER ESPECIAL amplio y suficiente al Dr. JEYSON RAUL BERMUDEZ ECHEVERRI, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.121.860.953 de Villavicencio, abogado inscrito, portador de la Tarjeta Profesional número 265.830, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados [jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com), para que en nombre y representación de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, asuma la defensa judicial que corresponda dentro del mencionado proceso en cualquiera de sus instancias y, por ende, represente los intereses jurídicos del patrimonio autónomo.

Para lo cual, mi apoderado queda facultado para contestar la demanda, presentar nulidades, recursos ordinarios y extraordinarios, notificarse y, en general cualquier acto procesal que se desarrolle dentro del escenario del presente proceso.

Además de las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso, mi apoderado tiene expresas facultades para notificarse, conciliar, cobrar y recibir, desistir, transigir, sustituir, y reasumir el presente poder, solicitar y levantar medidas cautelares y en general realizar cualquier acto como si estuviere presente, a fin de que no le vayan a faltar atribuciones legales para el cumplimiento del presente mandato judicial.

Atentamente,

MARIA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ  
C.C. 55.301.960 de Barranquilla (Atl.)  
Representante Legal Judicial de Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera y administradora del P.A. TORRE 33.  
[notificacjudicial@bancolombia.com.co](mailto:notificacjudicial@bancolombia.com.co)

Acepto,

JEYSON RAUL BERMUDEZ ECHEVERRI  
C.C. No. 1.121.860.953 de Villavicencio.  
T.P. No. 265.830 del C. S. de la J.  
[jeysonbermudez@hotmail.com](mailto:jeysonbermudez@hotmail.com)

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4869826307355609

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 13:38:50

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

**EL SECRETARIO GENERAL**

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

**CERTIFICA**

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

**NIT: 800150280-0**

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

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 1 del 02 de enero de 1992 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCOLOMBIA S.A.

Escritura Pública No 2095 del 30 de diciembre de 1998 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión mediante el cual, FIDUCOLOMBIA S.A. absorbe a la FIDUCIARIA SURAMERICANA Y BIC S.A. Sigla: "SUFIBIC S.A."; quedando esta última disuelta sin liquidarse.

Escritura Pública No 00998 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social denominándose FIDUCOLOMBIA S.A., que podrá girar bajo la sigla "FIDUCOLOMBIA S.A."

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

Escritura Pública No 4840 del 09 de noviembre de 2006 de la Notaría 28 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social denominándose FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA que podrá girar bajo la sigla "Fiduciaria Bancolombia" El domicilio social principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá

Escritura Pública No 848 del 11 de abril de 2014 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , modifica el domicilio principal de la sociedad de Bogotá D.C. a la ciudad de Medellín Antioquia

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 105 del 15 de enero de 1992

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** REPRESENTACION LEGAL PRINCIPAL: El Gobierno y la administración directa de la Sociedad estarán a cargo de un funcionario denominado Representante Legal Principal, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. Reemplazo del Representante Legal Principal: Sin perjuicio de lo establecido en estos estatutos en materia de representación legal de la Compañía, en caso de faltas temporales o accidentales, el cargo de Representante Legal Principal será ejercido por el Representante Legal Suplente que indique la propia Junta o por otro suplente designado por ésta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Representante Legal Principal; mientras se hace el nombramiento, la Representación Legal Principal será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. Todos los empleados de la Sociedad y los dependientes de éste, estarán sometidos al Representante Legal Principal en el desempeño de sus labores.



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4869826307355609

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 13:38:50

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

**FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL:** Son funciones del Representante Legal Principal, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la Sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3. Disponer el establecimiento, traslado o la clausura, previos los requisitos legales, de sucursales, agencias o dependencias dentro o fuera del domicilio social. 4. Nombrar, remover y aceptar las renunciaciones a los empleados de la Sociedad, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva o al Revisor Fiscal. 5. Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de la Sociedad, directamente o a través de sus delegados. 6. Dirigir la colocación de acciones y bonos que emita la Sociedad. 7. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 8. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. Este informe contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con la Sociedad, y los demás aspectos relativos a la operación de la Sociedad que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 9. Representar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ante las Compañías, Corporaciones o comunidades en que éste tenga interés. 10. Visitar las dependencias de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA cuando lo estime conveniente. 11. Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 12. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. 13. Presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 14. Las demás que le corresponden de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo.

**REPRESENTANTES LEGALES:** La representación legal de la Sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Representante Legal Principal y a los suplentes del mismo designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue la sociedad, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la misma. En especial pueden transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que la Sociedad tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social de la Sociedad. En caso de falta absoluta o temporal del Representante Legal Principal y sus suplentes, tendrán la representación legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Director o sus suplentes de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA tendrán la representación legal en todos los asuntos de carácter legal que deba atender la Sociedad y especialmente aquellos que se surtan ante autoridades administrativas, judiciales, extrajudiciales y de control. Los representantes legales judiciales y extrajudiciales serán designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. (Escritura Pública 848 del 11 de abril de 2014 Notaria 23 de Bogotá)

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

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>CARGO</b>
Carlos Alberto Restrepo Jaramillo Fecha de inicio del cargo: 05/05/2022	CC - 71775701	Representante Legal Principal



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4869826307355609

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 13:38:50

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
María De Jesús Pérez Cáez Fecha de inicio del cargo: 30/09/2019	CC - 55301960	Representante Legal Judicial
Santiago Antonio Uribe Lopez Fecha de inicio del cargo: 07/09/2012	CC - 71578863	Suplente del Representante Legal Principal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022106501-000 del día 23 de mayo de 2022, que con documento del 28 de abril de 2022 renunció al cargo de Suplente del Representante Legal Principla y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 395 del 28de abril de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Luis Orlando Salazar Restrepo Fecha de inicio del cargo: 18/07/2013	CC - 79593897	Suplente del Representante Legal Principal
Marcela Grand Marín Fecha de inicio del cargo: 21/07/2022	CC - 30325682	Suplente del Representante Legal Principal
Daniel Molina Londoño Fecha de inicio del cargo: 01/08/2019	CC - 71786067	Suplente del Representante Legal Principal
Andrea Velásquez Gallego Fecha de inicio del cargo: 29/04/2021	CC - 43759415	Suplente del Representante Legal Principal
Albert Diosely Russy Coy Fecha de inicio del cargo: 13/05/2021	CC - 80235175	Suplente del Representante Legal Principal
Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo Fecha de inicio del cargo: 27/04/2012	CC - 98541186	Suplente del Representante Legal Principal
Maria Juliana Navas Breton Fecha de inicio del cargo: 25/06/2015	CC - 52409935	Suplente del Representante Legal Principal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2019142284-000 del día 11 de octubre de 2019, que con documento del 25 de septiembre de 2019 renunció al cargo de Suplente del Representante Legal Principal y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 357 del 25 de septiembre de 2019. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4869826307355609

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 13:38:50

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



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES  
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**OTROSI AL CONVENIO ANEXO AL CONTRATO No. 10110 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**

Por una parte, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante la Escritura Pública número uno (1), otorgada el día dos 2 de enero de mil novecientos noventa y dos 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante la Resolución ciento cinco (105) del quince (15) de enero de mil novecientos noventa y dos (1992), identificada con NIT 800.150.280-0, representada por **MARGOT DEL TORO OSORIO**, en su calidad de Apoderada General, mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.533.796 expedida en Engativá, quien actúa en esta condición mediante PODER debidamente otorgado por Escritura Pública No. 710 del 4 de febrero de 2.013 otorgada en la Notoria TREINTA Y OCHO (38) del Círculo de Bogotá por el doctor FELIPE GONZALEZ PAEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.361.474 expedida en Bogotá, en su condición de Suplente del Representante Legal Principal, quien en adelante y para todos los efectos de éste documento se denominará la **FIDUCIARIA**; quien adicionalmente y para los efectos del presente CONVENIO, actuará como Responsable de la Información, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y demás normativa en materia de tratamiento de datos personales y

Por otra parte, **SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.** sociedad comercial legalmente constituida mediante la escritura pública 3.552 del 29 de julio de 2015, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio, identificada con el NIT. 900.182.968-9, representada legalmente por FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.411.910, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Villavicencio, encontrándose debidamente facultado, quien en desarrollo del proyecto inmobiliario denominado TORRE 33, ostenta la calidad de Fideicomitente, quien en adelante se denominará el PROMOTOR, el cual adicionalmente y para los efectos del presente CONVENIO, tendrá la calidad de Encargado de la información, hemos decidido celebrar un OTROSÍ AL CONVENIO ANEXO AL CONTRATO No 10110 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS, suscrito por documento privado de fecha catorce (14) de julio de 2017, el cual se registrá por las cláusulas abajo previstas previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** La FIDUCIARIA, y la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., celebraron el catorce (14) de julio de 2017 el Contrato No. 10110 de Fiducia Mercantil inmobiliaria de administración y pagos, originario del Fideicomiso PROYECTO TORRE 33, cuyo objeto consiste en la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES del Fideicomiso PA TORRE 33 y la realización de los PAGOS a través del Fideicomiso, para el desarrollo del proyecto inmobiliario TORRE 33, en adelante EL CONTRATO.

**SEGUNDA.** El FIDEICOMITENTE SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., adelanta, bajo su responsabilidad el proyecto inmobiliario denominado PA TORRE 33 (en adelante el PROYECTO), en la ciudad de VILLAVICENCIO.

**TERCERA.** El PROMOTOR tiene la función y obligación de promover en el mercado el PROYECTO y propender por la vinculación de los interesados al mismo.

**CUARTA.** De conformidad con lo establecido en la parte I Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, determinadas actividades relacionadas con el conocimiento del cliente que se encuentran a cargo de la FIDUCIARIA pueden llevarse a cabo a través de terceros en el marco de dicho instructivo.

**QUINTA.** En las disposiciones de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia antes citadas y en el Manual del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT) de la FIDUCIARIA se establecen requisitos para la delegación en terceros de actividades relacionadas con el proceso de conocimiento del cliente.

**SEXTA.** Que mediante documento privado de fecha catorce (14) de julio de 2017 la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. suscribieron el CONVENIO ANEXO AL CONTRATO No 10110 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS, con el objeto de definir las obligaciones que frente a la FIDUCIARIA competen al PROMOTOR en desarrollo de algunas actividades de conocimiento de terceros interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, adelantado a través de un esquema fiduciario y establecer los términos y condiciones en virtud de los cuales el PROMOTOR realizara la recolección de la información y documentación que hacen parte de las actividades relacionadas con el proceso de conocimiento del cliente para su vinculación a la FIDUCIARIA.

**SÉPTIMA.** Tanto la FIDUCIARIA como el PROMOTOR manifiestan tener políticas establecidas para el tratamiento de los datos personales, en las cuales se definen, entre otras, las finalidades para dicho tratamiento, medidas de seguridad y los procedimientos para las consultas quejas y reclamos correspondientes al ejercicio del Derecho Fundamental de Habeas Data y demás derechos que le asisten a los titulares de la información.

**OCTAVA.** En las autorizaciones previas, expresas e informadas otorgadas por los titulares de la información para el tratamiento de sus datos personales, se establecen las finalidades, las cuales se hacen extensivas al tratamiento que brindará a los datos personales el PROMOTOR.

**NOVENA.** La política establecida por la FIDUCIARIA para el tratamiento de los datos personales, la cual el PROMOTOR se compromete desde ahora a cumplir, regirá para todo lo referente al tratamiento de los datos personales que le comparta LA FIDUCIARIA en desarrollo de la relación comercial vigente entre las partes y del presente CONVENIO. La política de protección de datos se puede consultar en el siguiente link:

<https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/documentos-legales/proteccion-datos?>

**DÉCIMA.** Que las partes por medio del presente otrosí proceden a modificar en su integridad las cláusulas del CONVENIO y a partir de la fecha de suscripción del presente documento se regirá por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. - OBJETO.** El objeto del presente Convenio es definir las obligaciones que, frente a la FIDUCIARIA, le competen al PROMOTOR en desarrollo de algunas actividades de conocimiento de terceros interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, adelantado a través de un esquema fiduciario y establecer los términos y condiciones en virtud de los cuales el PROMOTOR realizará la recolección de la información y documentación que hacen parte de las actividades relacionadas con el proceso de conocimiento del cliente para su vinculación a la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El PROMOTOR tiene la función y obligación de promover en el mercado el PROYECTO y propender por la vinculación de los interesados al mismo. Por esta razón, la FIDUCIARIA delega en éstos mediante la suscripción de este convenio, ciertas actividades relacionadas con el proceso de conocimiento del cliente y encarga al PROMOTOR a realizar las siguientes actividades: entrevista presencial, validación de la vinculación o requerimiento de actualización de información acorde con el Manual anexo al presente CONVENIO, obtención del formato de vinculación o de actualización según corresponda diligenciado en su totalidad por el cliente, firma y toma de huella dactilar, recolección de documentación soporte de vinculación requeridos por la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. RAZONES OBJETIVAS:** Que dichas obligaciones son asumidas por el PROMOTOR para facilitar el proceso de conocimiento de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, bajo la consideración que el contacto directo con los mencionados interesados lo tiene el PROMOTOR en la sala de ventas del respectivo proyecto. De igual forma, con la realización de dichas funciones por parte del PROMOTOR se generan sinergias, ahorros de tiempo y un mejor manejo comercial del PROYECTO.

**PARAGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA** contará con las autorizaciones otorgadas por cada uno de los titulares de datos para poder compartirlos con el PROMOTOR en el evento que así se requiera para los fines del presente convenio y del CONTRATO.

**SEGUNDA. - OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.** Además de las obligaciones que se derivan del CONTRATO que se menciona en las consideraciones del presente documento, el PROMOTOR quien para los efectos del presente CONVENIO actúa en virtud de la delegación efectuada por parte de la FIDUCIARIA para las actividades descritas en este documento, deberá dar estricto cumplimiento a las siguientes obligaciones en todos los casos y cada vez que pretendan vincular a un tercero al PROYECTO.

1. Al efectuar las actividades para la vinculación de cada interesado al PROYECTO, adelantar las gestiones tendientes al adecuado conocimiento del cliente, actividades que, como mínimo, deberán ser las siguientes:
  - a. A través del mecanismo dispuesto por la FIDUCIARIA conforme a lo establecido en el Manual de Usuario Link Sala de Ventas documento que se anexa al presente CONVENIO, verificar si el tercero interesado en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del proyecto se encuentra vinculado a la FIDUCIARIA y/o BANCOLOMBIA y en caso de estar vinculado si requiere actualizar la información.

- b. Entrevista presencial, previa y obligatoria con el interesado, de la cual deberá dejar constancia, incluyendo fecha, hora, nombre del promotor y persona que realizó la entrevista.
- c. Solicitud y recepción de documentos al interesado, los cuales deberán ser, como mínimo, los siguientes, de conformidad con el tipo de persona a vincular, y de acuerdo con las indicaciones que para el efecto presente la FIDUCIARIA:
  - Formato "Conocimiento Persona Natural" y formato "Conocimiento Persona Jurídica" completo y correctamente diligenciado, con firma y huella.
  - Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
  - Certificado de ingresos expedido por contador público para personas independientes.
  - Carta laboral para asalariados
  - Certificado de existencia y representación legal para personas jurídicas y naturales, en los casos que aplique.
  - Registro Único Tributario, en los casos que aplique.
- d. Remitir a la FIDUCIARIA el respectivo formato "Conocimiento Persona Natural" y formato "Conocimiento Persona Jurídica" dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la documentación.
- e. Realizar las actividades correspondientes a la validación de si el tercero interesado en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO se encuentra vinculado a la FIDUCIARIA y/o BANCOLOMBIA y en caso de estar vinculado si requiere actualizar la información, a través del mecanismo dispuesto por la Fiduciaria indicado en el Manual de Usuario Link Sala de ventas anexo al presente CONVENIO, y obtener la información indicada en el literal "c" del presente numeral, remitiendo dicha información a la Fiduciaria, absteniéndose de entregar cualquier tipo de información de la cuenta bancaria del Fideicomiso donde se deben consignar los recursos de la negociación realizada para adquirir el inmueble resultante del PROYECTO antes de culminar el proceso de vinculación del interesado en adquirir unidades del proyecto.
- f. Remitir a la FIDUCIARIA el respectivo formato de actualización de información, si el interesado en el proyecto es cliente de la FIDUCIARIA y/o de Bancolombia.
- g. Garantizar el respaldo y seguridad de la información y documentación, antes de su remisión a la FIDUCIARIA.
- h. Verificar que los soportes entregados correspondan a la información suministrada por el cliente en el Formato definido por la FIDUCIARIA.
- i. Realizar las verificaciones correspondientes con la finalidad de comprobar el cabal cumplimiento de las obligaciones establecidas a su cargo de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario y el presente documento.
- j. Comunicar a la FIDUCIARIA cualquier situación inusual, anormal o de sospecha en el caso de presumir que una vinculación a un proyecto inmobiliario ha sido realizada con recursos de origen ilícito o con destinación a actividades ilícitas, por un adquirente, interesado o beneficiario que esté involucrado en dichas actividades.
- k. Entregar a la FIDUCIARIA toda la información y documentación que ésta le solicite referente al desarrollo de las actividades contratadas, en especial en lo relacionado con la información de los interesados en el proyecto o las condiciones particulares de la vinculación. La atención de este tipo de solicitudes deberá efectuarla el PROMOTOR dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la respectiva solicitud por parte de la FIDUCIARIA.
- l. Permitir a la FIDUCIARIA la correcta verificación y evaluación del cabal cumplimiento de las obligaciones que se derivan para el PROMOTOR, lo que incluye la realización de visitas a la sala de ventas del proyecto, así como el suministro de toda la información que le sea solicitada por la FIDUCIARIA relacionada con el servicio contratado, en virtud de lo establecido en el numeral anterior.
- m. Abstenerse en todo momento, de vincular interesados al PROYECTO sin el cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato.
- n. Realizar las actividades delegadas dando cumplimiento a lo señalado en el presente convenio, sin perjuicio de la autonomía de la FIDUCIARIA de realizar directamente y cuando lo considere necesario entrevistas o actividades adicionales que considere necesarias para el conocimiento del cliente.
- o. Comunicar a la FIDUCIARIA cualquier situación imprevista o extraordinaria que ocurra con relación a los clientes o con ocasión de la ejecución de su trabajo que deba ser conocida por la FIDUCIARIA.

- p. Remitir a la Fiduciaria en el formato anexo al Manual de Usuario link sala de ventas, los datos de los funcionarios autorizados por el PROMOTOR para realizar la verificación de los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del proyecto a través del mecanismo dispuesto por la Fiduciaria para establecer si se encuentran vinculados a la FIDUCIARIA, si requieren actualizar la información, garantizando que la información a la que tengan acceso únicamente será utilizada por estos para los fines establecidos del presente CONVENIO y reportar las novedades de los funcionarios autorizados en el mismo formato.
- q. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este convenio. La información suministrada por el PROMOTOR debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

2. Con respecto a las bases de datos a las que tiene acceso con ocasión del desarrollo del presente CONVENIO tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:

- a. Realizar el tratamiento de los datos personales transmitidos, ciñéndose a las instrucciones dadas por la FIDUCIARIA y cuyo alcance será las autorizaciones entregadas por los titulares de los datos a la FIDUCIARIA, respetando los límites dispuesto por la Ley, las normas relativas a la protección de datos personales y lo acordado por las partes.
- b. Informar al personal autorizado para conocer y utilizar la base de datos, sobre el contenido de las autorizaciones y finalidades con las que pueden ser tratados los mismos, firmando con ellos un contrato de confidencialidad sobre dicha información garantizando la continuidad en la seguridad de la información.
- c. Adoptar todas las medidas técnicas y procedimentales necesarias para garantizar la seguridad de la base de datos, evitando la alteración, pérdida, sustracción, tratamiento o acceso no autorizado, a que esté expuesta por causas atribuibles a la acción humana, física o de la naturaleza.
- d. Dar traslado a la FIDUCIARIA en un término no superior a 2 días hábiles de las peticiones, quejas y reclamos que pueda llegar a conocer, respecto del tratamiento de los datos recibidos.
- e. Permitir a los titulares de los datos personales el ejercicio de todos los derechos consagrados a su favor en la Ley.
- f. Recibida notificación respecto a revocatorias o modificaciones en las autorizaciones otorgadas por titulares de datos contenidos en la base de datos, abstenerse de tratar en adelante, o tratar los datos cuya autorización ha sido modificada, de acuerdo con lo informado por la FIDUCIARIA.
- g. Almacenar la información correspondiente a la base de datos recibida de forma independiente a las demás bases de datos de su propiedad o de terceros a los cuales les preste servicios, absteniéndose de combinar los datos personales transmitidos, con otros datos personales obtenidos por ella.
- h. Abstenerse de realizar tratamientos no autorizados por la FIDUCIARIA y por los titulares de los datos o de utilizar dichos datos para finalidades que no han sido autorizadas igualmente por aquellos o por la FIDUCIARIA.
- i. Impedir que personas no autorizadas accedan y utilicen la base de datos recibida.
- j. No compartir con terceros la base de datos o datos contenidos en la misma (en forma individual o consolidada), de forma tal que sea posible identificar al titular de la misma. Esta prohibición cesará cuando LA FIDUCIARIA autorice de forma escrita la entrega de la información al tercero.
- k. EL PROMOTOR será responsable por el acceso ilegal o sin autorización que realice cualquiera de sus empleados directos e indirectos, contratistas y/o subcontratistas o cualquier tercero que por su parte tenga acceso a la información, y asumirá los perjuicios, sanciones, amonestaciones, rectificaciones, etc., que la se viere obligado a asumir o tuviere que pagar como consecuencia de ello o por incumplir las instrucciones de la FIDUCIARIA en el tratamiento de los datos personales.
- l. EL PROMOTOR se abstendrá de tomarle copia o de reproducir los datos personales transmitidos, salvo autorización de la FIDUCIARIA, los cuales conservará como Información Confidencial, y deberá devolverlos a la FIDUCIARIA, cuando y en el término que éste se lo solicite.
- m. Dar curso inmediato a las revocatorias tan pronto le sean informadas por la FIDUCIARIA.

- n. Poner a disposición de los interesados en vincularse al PROYECTO, las políticas internas y los procedimientos para la protección y tratamiento de datos personales y atención de solicitudes, consultas y reclamos.

**PARÁGRAFO:** Si previamente a la celebración del presente contrato, EL PROMOTOR ENCARGADO hubiese tenido acceso a información y datos personales proporcionados por LA FIDUCIARIA, aquélla será considerada, a todos los efectos previstos en el presente documento, como Información Confidencial, salvo aquella que expresamente sea calificada por LA FIDUCIARIA como información pública, y aquella a la que EL PROMOTOR hubiere tenido acceso previo de manera legítima y directa con la autorización del titular de los datos

**TERCERA. - VERIFICACIONES.** Sin perjuicio de las obligaciones y funciones a cargo del PROMOTOR, LA FIDUCIARIA efectuará sus propias verificaciones de acuerdo con el proceso de vinculación y conocimiento del cliente definido por la entidad, solicitará documentación adicional, lo que incluye las evaluaciones que adelanten la Auditoría Interna y la Dirección de Cumplimiento de LA FIDUCIARIA. En caso de que así lo estime pertinente, de conformidad con las políticas, normas y procedimientos, LA FIDUCIARIA se encuentra facultada para realizar la entrevista presencial a los potenciales clientes y solicitar información adicional cuando lo estime necesario, y para rechazar cualquier cliente potencial, sin que lo anterior genere algún tipo de responsabilidad para ésta. El rechazo de un cliente por parte de la FIDUCIARIA no afecta la relación establecida a través del contrato de fiducia celebrado entre el PROMOTOR y la FIDUCIARIA.

**CUARTA. - PROPIEDAD DE LA BASE DE DATOS.** Sin perjuicio de la titularidad del dato respecto de las personas naturales o jurídicas a las que el mismo se refiere y del derecho que les asiste de determinar los usos y finalidades en el tratamiento de los mismos, la propiedad de la base de datos transmitida será en todo momento de la FIDUCIARIA, quien asume en consecuencia, frente a los titulares de los datos, el cabal cumplimiento de lo establecido en este contrato y en la Ley y demás normas sobre protección de datos. Lo anterior, no desliga a EL PROMOTOR de la responsabilidad que le asiste frente a la FIDUCIARIA por el cumplimiento de lo establecido en este contrato, en la Ley y demás normas que regulan el Tratamiento de datos personales en Colombia.

**QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:**

1. Conservar prueba de las autorizaciones otorgadas por cada uno de los titulares de datos personales para el tratamiento de los mismos, en los términos establecidos por la Ley y normativa aplicable.
2. Diseñar políticas internas y procedimientos para la protección y tratamiento de datos personales y atención de solicitudes, consultas y reclamos, en los términos establecidos en la Ley.
3. Poner a disposición del PROMOTOR las políticas internas y los procedimientos para la protección y tratamiento de datos personales y atención de solicitudes, consultas y reclamos.
4. Tramitar las peticiones, quejas y reclamos recibidos directamente o por intermedio del PROMOTOR, relacionadas con la base de datos entregada, siempre que esta sea de su competencia.
5. Permitir a los titulares de los datos personales el ejercicio de todos los derechos consagrados a su favor en la Ley.
7. Informar de forma inmediata al PROMOTOR, sobre cualquier revocatoria o modificación que haya realizado el titular de un dato contenido en la base de datos entregada.

**SEXTA. - DECLARACIONES:** Con la suscripción del presente documento, el PROMOTOR declara expresa e irrevocablemente lo siguiente:

1. Que conoce todas y cada una de las funciones que emanan para él en su calidad de PROMOTOR, ya se deriven éstas del CONTRATO fiduciario o del presente documento, y por lo tal las acepta y se obliga a cumplirlas a cabalidad.
2. Que ha recibido capacitación por parte de la FIDUCIARIA respecto de las normas que regulan la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y las actividades del proceso de conocimiento del cliente que le han sido delegadas.
3. Que conoce las políticas, procedimientos, mecanismos y normas establecidos por la FIDUCIARIA para la ejecución de las actividades de conocimiento del cliente delegadas a través del presente convenio y las políticas internas y los procedimientos para la protección y tratamiento de datos personales y atención de solicitudes, consultas y reclamos.

**SÉPTIMA. - AUSENCIA DE REMUNERACIÓN.** Por el cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente convenio, la FIDUCIARIA o el Fideicomiso administrado por ésta no reconocerá al PROMOTOR remuneración alguna.

**OCTAVA. - DURACIÓN.** El presente convenio, tendrá la misma duración del Contrato de Fiducia mercantil indicado en la consideración primera.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante lo anterior, una vez terminado el contrato de fiducia, por plazo adicional de dos años, el PROMOTOR se compromete a suministrar la información que llegare a solicitar la FIDUCIARIA, relacionada con las obligaciones previstas en el presente documento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de cambios en las condiciones iniciales de contratación que impliquen un mayor riesgo no aceptable o un incumplimiento del PROMOTOR de cualquiera de las obligaciones que adquiriere en virtud del presente documento, la FIDUCIARIA se encuentra facultada para dar por terminado unilateralmente y en cualquier momento, el presente convenio.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** La FIDUCIARIA podrá terminar de manera unilateral e inmediata la relación existente en virtud de la celebración de este convenio en caso que EL PROMOTOR, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al 5% en el capital social, o sus directivos o agentes en condición de tales en cualquier tiempo hayan sido o llegaren a ser: (i) condenado (s) por parte de las autoridades competentes 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(s) administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción; iii) incluido(s) 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; iv) vinculado(s) 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.

**NOVENA. - CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN:** EL PROMOTOR se obliga a manejar con estricta confidencialidad y a mantener en total reserva toda la información de los clientes que conozcan o lleguen a conocer en desarrollo del presente convenio, motivo por el cual en ningún caso podrán utilizar para sí o para terceros dicha información, salvo que LA FIDUCIARIA o los mismos clientes los autoricen expresamente y por escrito.

De acuerdo con lo anterior, EL PROMOTOR deberá guardar completa reserva y confidencialidad sobre los actos o hechos que tengan conocimiento en ejercicio de las gestiones encomendadas y solamente podrá comunicarlos, revelarlos o denunciarlos en la forma y en los casos previstos en las leyes colombianas.

La información derivada de la aceptación y/o ejecución de las obligaciones previstas en el presente convenio es de carácter confidencial y como tal será tratada, estando su uso estricta y directamente relacionado con la prestación de los servicios previstos en el contrato de fiducia.

Dentro de la información confidencial se entiende incluida también, aquella información de clientes de LA FIDUCIARIA protegida por la reserva bancaria, como por ejemplo los productos que tenga el cliente con LA FIDUCIARIA, número de identificación personal (NIP), número de tarjeta física, información de saldos, depósitos, movimientos, cupos, etc.

El PROMOTOR garantizará la confidencialidad, integridad y conservación de la información, garantizando su entrega a LA FIDUCIARIA en forma oportuna, correcta y consistente. La seguridad de la información se hará atendiendo los más altos estándares disponibles.

En todo caso, la información obtenida en desarrollo del objeto del presente contrato es propiedad exclusiva de LA FIDUCIARIA.

Así mismo, el PROMOTOR dará cumplimiento a las disposiciones normativas en materia de protección de datos.

El PROMOTOR garantizará la confidencialidad, integridad y conservación de la información, efectuando su entrega a LA FIDUCIARIA en forma oportuna, correcta y consistente. La seguridad de la información se hará atendiendo los más altos estándares disponibles.

En todo caso, la información obtenida en desarrollo del objeto del presente contrato es propiedad exclusiva de LA FIDUCIARIA.

Así mismo, el PROMOTOR dará cumplimiento a las disposiciones normativas en materia de protección de datos.

**DÉCIMA. - NORMAS DE SEGURIDAD INFORMÁTICA Y FÍSICA A SER APLICADAS:** EL PROMOTOR deberá cumplir como mínimo con las siguientes normas de seguridad informática y física:

1. **RECEPCIÓN O REVELACIÓN DE INFORMACIÓN POR MEDIOS TECNOLÓGICOS.** Si durante la prestación de los servicios EL PROMOTOR utiliza infraestructura tecnológica o sistemas de comunicación, se garantiza a la FIDUCIARIA la utilización de medios de comunicación seguros y en cada caso la información se codificará y autenticará el origen y el destinatario. Al utilizar medios tales como el correo electrónico e Internet, aplicarán las mismas medidas para asegurar que la información no sea vista ni modificada por personas diferentes.
2. **SISTEMA DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURA.** EL PROMOTOR garantiza a la FIDUCIARIA que en el evento que durante la prestación de los servicios utilice sistemas de comunicación o infraestructura tecnológica que implique entre otros, el almacenamiento y/o procesamiento de datos o información, recibidos de LA FIDUCIARIA, los mismos poseen los elementos de seguridad necesarios para salvaguardar la información, tales como Firewalls, sistemas de autenticación y de encriptar información.
3. **INGRESOS A ÁREAS RESTRINGIDAS.** Si durante la prestación de los servicios se tiene ingreso a áreas restringidas de LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR se compromete a no revelar y/o divulgar a terceros y demás las características físicas del lugar, los controles que se tienen establecidos, así como toda la información a la que tengan acceso durante su estadía en dichos lugares.

**DÉCIMA PRIMERA. - PROCEDIMIENTOS EN CASO DE EVIDENCIA DE ALTERACIÓN O MANIPULACIÓN DE EQUIPOS O INFORMACIÓN:** En el evento en el cual se encuentre evidencia de alteración o manipulación de equipos o de información de LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR se abstendrá inmediatamente de seguir utilizando la información y deberán restringir igualmente el acceso a sus contratistas, proveedores o funcionarios a dicho equipo o información. Igualmente, EL PROMOTOR garantiza que cuenta con procedimientos para la adecuada recolección, preservación, embalaje y envío de información que llegare a ser solicitada por LA FIDUCIARIA, bajo el entendido de que la cadena de custodia se iniciará en el lugar donde se descubra, recaude o se encuentre el elemento material probatorio y la evidencia física. EL PROMOTOR se hará igualmente responsable ante LA FIDUCIARIA, ante terceros y ante las autoridades por la manipulación de la información de LA FIDUCIARIA y por el adecuado manejo de la información de la FIDUCIARIA y que resultare catalogada como elementos materiales probatorios y/o evidencia física. De igual forma será responsabilidad de EL PROMOTOR la adecuada, oportuna y exacta recolección, preservación y entrega de la información ante autoridad correspondiente.

**DÉCIMA SEGUNDA. - PROCEDIMIENTOS Y CONTROLES PARA LA ENTREGA DE LA INFORMACIÓN MANEJADA Y LA DESTRUCCIÓN DE LA MISMA POR PARTE DEL PROMOTOR:** Tratándose de información que sea transmitida a través de Internet o utilizando otro tipo de comunicación en red, o cualquier otra vía electrónica, a través de la cual se intercambie información con LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR deberá garantizar que dicha información no será revelada o modificada por personas no autorizadas o terceros. EL PROMOTOR deberá garantizar que tiene implementados sistemas de control y seguridad para certificar la integridad, y no acceso de la información cursada, transmitida o almacenada en los equipos de éste por parte de personas que no la requieran estrictamente para el desempeño de las labores que prestan a LA FIDUCIARIA.

Tratándose de información contenida en documentos, EL PROMOTOR dispondrá la guarda de los mismos con las seguridades físicas y administrativas necesarias para preservar su integridad y confidencialidad. La remisión de dicha documentación a la FIDUCIARIA, se hará en sobres debidamente cerrados y a través de medios que aseguren su entrega completa y reservada a LA FIDUCIARIA.

A la terminación del presente Convenio, EL PROMOTOR deberá, según lo llegare a indicar LA FIDUCIARIA:  
a) Restituir los datos personales y devolver a LA FIDUCIARIA toda la documentación o información que llegaren a tener en su poder como consecuencia de la prestación de los servicios, o b) destruirla, utilizando métodos de destrucción adecuados, los cuales en todo caso deberán ser aprobados por LA FIDUCIARIA de acuerdo con el nivel de sensibilidad y el medio físico en el cual se encuentra almacenada, que se le hubieren facilitado o entregado de éstos. Esta entrega o destrucción se realizará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la prestación del servicio respectivo, previa autorización y comunicación formal de LA FIDUCIARIA. Para ello, EL PROMOTOR deberá solicitar a LA FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la terminación de la prestación del convenio, que le indique en forma escrita, si la información o documentación debería ser destruida o restituida a LA FIDUCIARIA.

En este caso, el Representante Legal del PROMOTOR deberá certificar a la FIDUCIARIA su devolución total y la destrucción de copias o respaldos realizados de la información, archivos o programas, entre otras.

No procederá la destrucción de los datos cuando exista una previsión legal que exija su conservación, en cuyo caso, el PROMOTOR deberá proceder a la devolución de los mismos a la FIDUCIARIA, o al encargado del tratamiento que se haya designado para tal efecto, garantizando dicha conservación.

La solicitud de supresión de información y/o destrucción de copias contemplada en la presente cláusula, no generará indemnización o contraprestación alguna a favor del PROMOTOR.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMOTOR guardará estricta reserva en relación con la información que LA FIDUCIARIA le suministre, y reconoce que es de propiedad exclusiva de LA FIDUCIARIA, por lo cual se limitarán a utilizar dicha información para la prestación de los servicios objeto del presente contrato y mantendrá estricta confidencialidad sobre dicha información. El PROMOTOR será responsable porque el proceso de destrucción de información se efectúe adecuadamente, y garantizará que quien realice dicha destrucción guarde estricta confidencialidad con respecto a la información a la que llegue a tener acceso, respondiendo por las consecuencias que se deriven de una violación a tal confidencialidad.

**DÉCIMA TERCERA. - ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN:** Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, EL PROMOTOR se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos, por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda, desde ya, facultada para dar por terminado el presente convenio, en caso de desatención a estos deberes por parte de EL PROMOTOR

**DÉCIMA CUARTA. - EXCLUSIÓN DEL VÍNCULO LABORAL.** LA FIDUCIARIA y EL PROMOTOR dejan expresa constancia que el presente contrato por su naturaleza comercial no implica vínculos laborales entre los empleados de las partes contratantes y éstas. En consecuencia, tanto LA FIDUCIARIA como EL PROMOTOR dispondrán de plena autonomía y libertad técnica, administrativa y directiva. En consecuencia, cada parte será responsable por la vinculación de su personal y por el pago de salarios, prestaciones sociales y demás derechos que amparen a trabajadores subordinados o dependientes. El PROMOTOR mantendrá libre e indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier consecuencia patrimonial que pueda derivarse de las relaciones de trabajo que los servicios ofrecidos demanden y en caso de iniciarse en contra de LA FIDUCIARIA alguna acción judicial o administrativa relacionada con estos servicios.

**DÉCIMA QUINTA. - CAUSALES DE TERMINACION:** El presente convenio terminará por las siguientes causales:

- a) Si el PROMOTOR incumpliere las obligaciones adquiridas en el presente convenio o en EL CONTRATO.
- b) Si el PROMOTOR no diere cumplimiento al tratamiento de los datos personales en los términos establecidos en el presente contrato o por fuera de las finalidades aquí señaladas
- c) Por la terminación de la relación comercial de las partes en los términos de EL CONTRATO.
- d) Por mutuo acuerdo.
- e) En caso que el PROMOTOR, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al 5% en el capital social, o sus directivos o agentes en condición de tales, en cualquier tiempo hayan sido o llegare a ser: i) condenado(s) por parte de las autoridades competentes 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(s) administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción; iii) incluido(s) 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; iv) vinculado(s) 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.

Sin perjuicio de lo anterior el presente contrato podrá ser terminado por la FIDUCIARIA en cualquier tiempo y sin que por este hecho medie indemnización alguna, siempre y cuando se realice la respectiva comunicación previa y escrita con un término no inferior a treinta (30) días calendario.

**DÉCIMA SEXTA. - PROHIBICIÓN DE CESIÓN.** EL PROMOTOR no podrá ceder las obligaciones que le corresponden en cumplimiento del presente convenio, ni hacerse sustituir por terceros en ejecución de las mismas, salvo autorización expresa y escrita de LA FIDUCIARIA.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - NOTIFICACIONES.** Todas las notificaciones que deban realizarse entre las partes del presente contrato se realizarán por los medios físicos y electrónicos que sean definidos para tal propósito a las direcciones que se determinan a continuación:

- EL PROMOTOR: Calle 23 No. 37L -53 Barrio Teusacá, Villavicencio- Meta  
Direcciones de Correo electrónico: staluciainversiones@gmail.com

- La FIDUCIARIA: Calle 31 No. 6-87 de la Ciudad de Bogotá  
Correo electrónico: mdeltoro@bancolombia.com.co

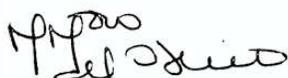
Si el PROMOTOR cambiare de dirección para recibir notificaciones, avisará por escrito tal circunstancia a la FIDUCIARIA, so pena de que se entienda válidamente notificados mediante la remisión de la información a las direcciones anteriormente registradas.

**DÉCIMA OCTAVA. - MODIFICACIONES.** El presente contrato solo podrá ser modificado por acuerdo escrito entre las partes.

**DÉCIMA NOVENA. - PERFECCIONAMIENTO.** Para su perfeccionamiento se firma en dos ejemplares del mismo tenor a los veinticuatro (24) días de junio de dos mil veinte (2020).

---

LA FIDUCIARIA,



**MARGOT DEL TORO OSORIO**  
Apoderada General  
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

EL PROMOTOR,



**FERNANDO AUGUSTO ANGULO**  
Representante Legal  
SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.

**CONTRATO No. 10110 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

**FIDEICOMISO P.A. TORRE 33**

Entre los suscritos, I) **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 del 15 de enero de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se adjunta, actuando a través de su representante legal FELIPE GONZALEZ PAEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.361.474 de Bogotá, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**; II) **SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, Sociedad Comercial legalmente constituida mediante la Escritura Pública No. 5034, otorgada el día 26 de octubre de 2007 ante la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio, identificada con NIT. 900.182.968-9, la cual para todos los efectos del presente contrato actúa a través de su Representante Legal FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO, mayor de edad y vecino de la Ciudad de Villavicencio, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79'411.910 expedida en Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Villavicencio que se anexa, sociedad que en adelante para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE**, hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, un contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes

**CONSIDERACIONES**

- PRIMERA.-** Que el FIDEICOMITENTE adelantará bajo su responsabilidad un proyecto inmobiliario de consultorios y oficinas denominado "TORRE 33", en adelante el PROYECTO, sobre el INMUEBLE que se identifica en el presente contrato, para lo cual declara haber realizado los estudios, diseños, análisis y trámites en orden a establecer la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del PROYECTO.
- SEGUNDA.-** Que para financiar la construcción del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE gestionará el crédito que se requiera para la construcción del mismo, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera, con el fin de que el FIDEICOMISO que por este acto se constituye sea el deudor de la correspondiente obligación crediticia.
- TERCERA.-** Que para el desarrollo del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE asumirá las actividades de PROMOTOR, CONSTRUCTOR y GERENTE, como una obligación de hacer a su cargo, en los términos del presente contrato, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad, lo cual junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por el FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato.
- CUARTA.-** Que el PROYECTO contará con un INTERVENTOR designado por EL FIDEICOMITENTE del listado de profesionales suministrado por la FIDUCIARIA, el

cual tendrá a su cargo las obligaciones establecidas en el presente contrato y en el contrato que celebre el FIDEICOMISO y el INTERVENTOR para el efecto.

**QUINTA.-** Que el INMUEBLE en el que se desarrollará el PROYECTO es actualmente de propiedad del FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE TORRE 33 administrado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, fideicomiso que tendrá como uno de sus fideicomitentes a la Sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, y el cual de acuerdo con lo establecido en el contrato fiduciario que lo originó, transferirá el INMUEBLE a título de compraventa al FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 (el FIDEICOMISO) en la fecha establecida para el efecto.

**QUINTA.-** Que para adelantar el PROYECTO, el FIDEICOMITENTE requiere contar con un vehículo fiduciario a través del cual, (i) se reciba la transferencia del INMUEBLE a título de compraventa por parte del FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE TORRE 33 y; (ii) se reciba la totalidad de los RECURSOS dinerarios que el FIDEICOMITENTE destine para tal fin, y realice los PAGOS que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, todo en los términos del presente contrato fiduciario. Para dicho objetivo, el FIDEICOMITENTE solicitó los servicios de la FIDUCIARIA, la cual presentó una propuesta de servicios fiduciarios que fue aceptada por el FIDEICOMITENTE.

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

## CLÁUSULAS

### CAPITULO I DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO DEL CONTRATO

**PRIMERA: DEFINICIONES.** Para los efectos del presente contrato los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:

- 1. BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integran el FIDEICOMISO, dentro de los que se encuentran los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del PROYECTO o sean el producto del desarrollo del PROYECTO o conformados con los bienes destinados al mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del FIDEICOMISO, así como del otorgamiento y registro de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal del PROYECTO en el caso de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
- 2. COMPRADORES:** Son las personas naturales o jurídicas o cualquier ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, con las cuales EL FIDEICOMITENTE celebre los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, las cuales serán transferidas a los COMPRADORES cuando cumplan las obligaciones dinerarias acordadas en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA y se reciba la correspondiente instrucción por parte de EL FIDEICOMITENTE.

Los COMPRADORES no participarán en las decisiones ni directrices de EL FIDEICOMITENTE relacionadas con la definición, promoción y ejecución del PROYECTO, pues sus derechos se circunscriben a los consagrados en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA así como en el presente contrato de fiducia.

3. **CONSTRUCTOR:** Es EL FIDEICOMITENTE quien adelantará la construcción del PROYECTO bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad, como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada. Se entiende que su participación como constructor la hace en función de su legítimo interés como FIDEICOMITENTE en el patrimonio autónomo y dada su condición de beneficiario del mismo.
4. **CRÉDITO:** Es la obligación crediticia adquirida para el PROYECTO con la ENTIDAD FINANCIERA, la cual será desembolsada al FIDEICOMISO o a quien LA FIDUCIARIA como vocera del mismo señale por escrito, previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE.
5. **ENCARGO DE PREVENTAS:** Es el Contrato de Administración de Recursos del PROYECTO suscrito entre FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y el FIDEICOMITENTE.
6. **ENTIDAD FINANCIERA:** Es la entidad que otorgue el CRÉDITO al FIDEICOMISO.
7. **FASE DE ADMINISTRACIÓN:** Es la etapa que se inicia con la suscripción del presente contrato y termina cuando se acredite a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento para iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN, o se venza el plazo para dicho propósito.
8. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la etapa durante la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, que se inicia desde el momento en que se termine la FASE DE ADMINISTRACIÓN y se suscriba el Acta de inicio de obra, y se extenderá hasta la transferencia de la última de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.
9. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 constituido mediante el presente contrato, identificado con el NIT 830.054.539-0, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
10. **GERENTE:** Es EL FIDEICOMITENTE, quien adelantará la gerencia del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.
11. **INMUEBLE:** Es el INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 230-157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, el cual en la actualidad es de propiedad del FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE TORRE 33 administrado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA pero que en la fecha establecida para el efecto en el Contrato Fiduciario que le dio origen, será transferido a título de compraventa al FIDEICOMISO P.A TORRE 33.  
  
El PATRIMONIO AUTONOMO INMUEBLE TORRE 33 mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE durante el desarrollo y construcción del PROYECTO y en todo caso hasta la fecha en la cual el INMUEBLE sea transferido a título de compraventa al FIDEICOMISO por parte del PATRIMONIO AUTONOMO INMUEBLE TORRE 33, lo cual es expresamente conocido y aceptado por el FIDEICOMITENTE y por la FIDUCIARIA como vocera y administradora del referido patrimonio autónomo.
12. **INTERVENTOR:** Es la persona jurídica expresamente designada por EL FIDEICOMITENTE del listado de profesionales suministrado por la FIDUCIARIA, y contratada por el FIDEICOMISO, que ejecutará las funciones previstas en las normas legales que regulan dicha función.

13. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos que celebran EL FIDEICOMITENTE y los COMPRADORES interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS, respecto de una determinada UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO.
14. **PAGOS:** Son los pagos que la FIDUCIARIA realice como vocera del FIDEICOMISO y exclusivamente con cargo a los RECURSOS del mismo, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.
15. **PROMOTOR:** Es EL FIDEICOMITENTE, quien adelantará la promoción del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.
16. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación de un proyecto de doscientos treinta y ocho (238) unidades – 110 consultorios, 86 oficinas y 42 locales - denominado TORRE 33, que serán llevadas a cabo por EL FIDEICOMITENTE sobre el INMUEBLE bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control. El PROYECTO será llevado a cabo en una (1) etapa, y tendrá un tiempo estimado de construcción de dos (02) años. El desarrollo inmobiliario que en principio se ha definido como se indica, se llevará a cabo sin perjuicio de la facultad sin limitación alguna que tiene EL FIDEICOMITENTE de efectuar ajustes y modificaciones que estime pertinentes o viables durante su ejecución. Los cambios que se introduzcan no modificará el alcance de definición que aquí se establece.
17. **RECURSOS:** Son los recursos monetarios del FIDEICOMISO provenientes de los siguientes conceptos: a) Preventas del PROYECTO, con la salvedad señalada en la cláusula sexta de este contrato; a) Los derivados del CRÉDITO; b) Aportes del FIDEICOMITENTE; c) los demás que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO; y d) los rendimientos que generen los RECURSOS puedan generar.
18. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Corresponde a cada uno de los inmuebles que conformen el PROYECTO, una vez sometido el INMUEBLE al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley, e individualizados con su correspondiente matrícula inmobiliaria.

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

- **La FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
- **FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.

El FIDEICOMITENTE será el único BENEFICIARIO en el FIDEICOMISO, inclusive para todos los efectos fiscales y tributarios.

**TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD.** El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS, a través del FIDEICOMISO. En desarrollo de dicho objeto la FIDUCIARIA adelantará las siguientes actividades: a) Recibirá la titularidad del INMUEBLE a título de compraventa de manos del FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE TORRE 33 administrado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en la fecha establecida para el efecto en el Contrato Fiduciario que le dio origen, b) Recibirá, administrará e invertirá los RECURSOS; c) Efectuará los PAGOS; d) Registrará las obras ejecutadas del PROYECTO cuando a ello haya lugar; y e) Transferirá las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES, o a terceros, previa instrucción escrita del FIDEICOMITENTE, quien también deberá comparecer en dichas transferencias, con el fin de responder por el saneamiento, al igual

que por la construcción, todo lo cual es expresamente instruido y aceptado por el FIDEICOMITENTE con la firma de este contrato; todo de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

El presente contrato se celebra de conformidad con los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, y tiene como finalidad instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS y se realicen los PAGOS que requiera efectuar EL FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO.

## CAPITULO II BIENES E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

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

Este PATRIMONIO AUTÓNOMO se denominará "FIDEICOMISO P.A. TORRE 33" y se identificará con el NIT 830.054.539-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la FIDUCIARIA.

Al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes bienes fideicomitidos:

1. Los RECURSOS.
2. El INMUEBLE
3. Los demás BIENES FIDEICOMITIDOS que en el futuro ingresen al FIDEICOMISO.

Los bienes fideicomitidos se transferirán al FIDEICOMISO en la medida en que sea necesario y requerido por el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO.- IMPLICACIONES DE LOS BIENES FUTUROS:** Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que podrá haber bienes futuros, cuya administración se llevará a cabo conforme las reglas establecidas en este contrato de fiducia.

**QUINTA: TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.** Los RECURSOS serán transferidos mediante consignación en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO que para el efecto informe la FIDUCIARIA. El FIDEICOMITENTE aportará la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) para efectos de la conformación del FIDEICOMISO, una vez la FIDUCIARIA le informe el número de la cuenta bancaria establecida para el efecto.

**TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE:** Las instrucciones para la transferencia del INMUEBLE a título de compraventa a favor del FIDEICOMISO, serán otorgadas por el FIDEICOMITENTE. No obstante lo cual, en el evento que llegado el día 22 de Enero de 2019, LA FIDUCIARIA no haya recibido la instrucción escrita para efectos de recibir la transferencia del INMUEBLE a título de compraventa a favor del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE desde ahora instruye expresamente a LA FIDUCIARIA para que proceda a efectuar y recibir dicha transferencia a favor del FIDEICOMISO, sin necesidad de ningún requisito adicional a la instrucción que ya está contenida en este contrato.

La transferencia del INMUEBLE se llevará a cabo en los términos del modelo de contrato de compraventa anexo que hace parte de este contrato de fiducia, el cual es conocido y aceptado por el FIDEICOMITENTE.

El pago del precio de la compraventa respectiva será asumido y entregado directamente por el FIDEICOMITENTE a favor de la sociedad AUTOMOTORES LLANOGRANDE S.A., con cargo a sus propios recursos. No obstante, será requisito para proceder con la suscripción del contrato de compraventa, que el FIDEICOMITENTE entregue a la FIDUCIARIA la suma de dinero que debe ser objeto de retención en la fuente a cargo de AUTOMOTORES LLANOGRANDE S.A.

### **CAPITULO III FASE DE ADMINISTRACIÓN**

**SEXTA: DESARROLLO DE LA FASE DE ADMINISTRACIÓN.** La FASE DE ADMINISTRACIÓN tendrá una duración desde la fecha de firma de este contrato y hasta tanto el FIDEICOMITENTE acredite a la FIDUCIARIA el cumplimiento de lo siguiente todo con el fin de dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCION:

- i) Una certificación de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. indicando los COMPRADORES vinculados y los valores recibidos por parte de dichos COMPRADORES, y aquellos que fueron entregados por dicha sociedad fiduciaria al FIDEICOMITENTE;
- ii) Legalizar éstos recursos de las preventas del PROYECTO que le fueron entregados por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., para lo cual deberá entregar a la FIDUCIARIA un informe de los costos que se hayan asumido para el desarrollo del PROYECTO, el cual debe ser suscrito por el Representante Legal, el contador, el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE, y el INTERVENTOR. Junto con el mencionado informe de costos, deberán adjuntarse a la FIDUCIARIA los soportes de los costos asumidos con cargo a dichos recursos, lo cual podrá estar representado en las facturas o contratos suscritos por parte del FIDEICOMITENTE para el efecto.

En el evento que en un plazo máximo de tres (3) meses contados desde la fecha de firma de este contrato de fiducia no se logre por el FIDEICOMITENTE acreditar el cumplimiento de lo contemplado en esta cláusula, se procederá con la terminación del presente contrato de forma automática y sin que se requiera ningún requisito adicional al acaecimiento del plazo.

Por el contrario, una vez finalizada la FASE DE ADMINISTRACIÓN con el cumplimiento de los requisitos establecidos con anterioridad, podrá darse inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

### **CAPITULO IV FASE DE CONSTRUCCION**

**SÉPTIMA: FASE DE CONSTRUCCIÓN - DESARROLLO DEL PROYECTO.** Corresponde a la fase en la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, la cual estará vigente desde la terminación de la FASE DE ADMINISTRACIÓN, y se extenderá hasta la transferencia de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS, resultantes del PROYECTO. En esta fase se continuará con la administración de todos los BIENES FIDEICOMITIDOS, los cuales se destinarán al desarrollo del PROYECTO en los términos del presente contrato.

El FIDEICOMITENTE ha instruido que la construcción del PROYECTO se lleve a cabo sobre el INMUEBLE, reconociendo que todas las obras y construcciones que se lleven a cabo sobre el

INMUEBLE con ocasión del FIDEICOMISO accederán al INMUEBLE, sin que la FIDUCIARIA ni el PATRIMONIO AUTONOMO INMUEBLE TORRE 33 estén obligados a reconocer valor alguno al FIDEICOMISO por tales conceptos.

Una vez culminado el desarrollo del PROYECTO, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO procederá con la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o al FIDEICOMITENTE, de acuerdo con las instrucciones que por escrito imparta este último.

## **CAPITULO V ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO, RENDICION DE CUENTAS E INTERVENTORIA**

**OCTAVA: INSTRUCCIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO.** El FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato expresa e irrevocablemente imparte a la FIDUCIARIA las siguientes instrucciones y autorizaciones:

**8.1. ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:** Autoriza a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y los invierta junto con sus rendimientos, en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto FIDUCUENTA administrado por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición del FIDEICOMITENTE y de los COMPRADORES en la página web de la FIDUCIARIA ([www.fiduciariabancolombia.com](http://www.fiduciariabancolombia.com)).

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

**8.2. TENENCIA Y CUSTODIA DEL INMUEBLE:** Actualmente EL FIDEICOMITENTE ejerce la tenencia del INMUEBLE, en virtud del contrato de comodato celebrado con la FIDUCIARIA con ocasión del PATRIMONIO AUTONOMO INMUEBLE TORRE 33, motivo por el cual EL FIDEICOMITENTE responderá frente a la FIDUCIARIA, al FIDEICOMISO y a terceros por la conservación, mantenimiento y custodia del INMUEBLE, al igual que por los daños y perjuicios que se causen con ocasión de dicha tenencia durante la construcción.

La FIDUCIARIA en condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO, podrá, en caso que se requiera con ocasión de este contrato, solicitar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO INMUEBLE TORRE 33, en su condición de propietario del INMUEBLE, para que solicite a EL FIDEICOMITENTE la entrega del mismo en cualquier momento durante la vigencia de este contrato, el cual se obliga a restituirlo con el simple requerimiento escrito en tal sentido, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por mejoras llevadas a cabo.

El FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA quedan relevados de cualquier tipo de responsabilidad derivada de la tenencia del INMUEBLE por parte de EL FIDEICOMITENTE frente al PATRIMONIO AUTONOMO INMUEBLE TORRE 33, y frente a terceros.

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

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

- b. La instrucción de PAGO deberá estar acompañada de la factura o soporte que corresponda, (conservando el FIDEICOMITENTE bajo su custodia las facturas o documentos equivalentes originales que establezcan las normas legales y que corresponden a los PAGOS) con el visto bueno escrito del INTERVENTOR, quien verificará previamente bajo su exclusiva responsabilidad que el PAGO y su destino tenga relación con los fines del presente contrato. A falta de ello la FIDUCIARIA rechazará el PAGO sin que por ello se genere ninguna responsabilidad para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por el FIDEICOMITENTE.
- c. La instrucción de PAGO debe recibirse por la FIDUCIARIA con una antelación no menor a tres (3) días hábiles respecto de la fecha en que deba efectuarse el PAGO. Si no se recibe con dicha antelación, la FIDUCIARIA queda exonerada de toda responsabilidad por el PAGO respecto del cual se presentó tal circunstancia.
- d. Las instrucciones de PAGO deberán impartirse mediante el formato previamente definido por la FIDUCIARIA y deberá indicar como mínimo lo siguiente:
  - Nombre o razón social del destinatario del PAGO
  - Número de identificación del destinatario del PAGO
  - Concepto y cuantía del PAGO
  - Fecha de realización del PAGO
- e. Los PAGOS se realizarán exclusivamente a través de transferencias electrónicas y se emplearán los procedimientos y herramientas establecidos por la FIDUCIARIA.
- f. La FIDUCIARIA efectuará las deducciones fiscales y declaraciones correspondientes cuando a ello haya lugar de conformidad con la normatividad vigente.
- g. En el evento que los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO no fueren suficientes para atender los PAGOS, la FIDUCIARIA notificará de este hecho a EL FIDEICOMITENTE quien deberá cubrir la diferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. Si transcurridos esos cinco (5) días hábiles EL FIDEICOMITENTE no consigna el faltante, la FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar el correspondiente PAGO, sin que por ello se genere responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado expresa e irrevocablemente por los FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato. La insuficiencia de RECURSOS no generará ninguna responsabilidad a la FIDUCIARIA, ni le obliga a ejecutar actividad distinta a la prevista en este punto, en consideración a que el FIDEICOMISO no tiene fines de garantía y está sujeto a la existencia de RECURSOS.

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

- a. Impuestos, tasas y contribuciones fiscales.
- b. Comisión Fiduciaria.
- c. Pagos para atender gastos y/o costos directos o indirectos del PROYECTO.
- d. Créditos con la ENTIDAD FINANCIERA.

- e. Los demás pagos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
- f. Pagos a terceros con cargo a los remanentes que ordene EL FIDEICOMITENTE.

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

- a. Suscribir ante la ENTIDAD FINANCIERA y demás entidades que corresponda los documentos para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO, el cual podrá ser desembolsado al FIDEICOMISO o a quien EL FIDEICOMITENTE instruya por escrito.
- b. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le corresponda requeridos para el desarrollo del PROYECTO.
- c. Realizar los registros de las mejoras incorporadas al INMUEBLE en desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con actas de avance de obra e informes de costos por avance de obra que para tal efecto remita mensualmente el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del PROYECTO a título de mejoras.
- d. Realizar la liquidación del presente contrato de fiducia mercantil, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este mismo contrato.

**8.6. TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS:** Una vez culminado el PROYECTO y finalizada la construcción sobre el INMUEBLE, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, procederá con la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES a título de compraventa, conforme las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE.

En dichas escrituras públicas deberán comparecer, i) la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, titular jurídico del INMUEBLE, al cual accederán las obras y construcciones que sean levantadas con ocasión del FIDEICOMISO conformado por virtud de este contrato; y ii) EL FIDEICOMITENTE, con el fin de responder por el saneamiento en la transferencia, al igual que por la construcción.

**NOVENA: RENDICIÓN DE CUENTAS.** La FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMITENTE una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral contada a partir de la fecha de celebración del presente contrato y ajustada a lo establecido en la Circular Básica jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicho informe se remitirá por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte del respectivo periodo semestral, a la dirección física o electrónica que hubiere sido reportada a la FIDUCIARIA. En caso que se produzca un cambio en la dirección física o electrónica a la cual deba remitirse la rendición de cuentas, el FIDEICOMITENTE deberá informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia, de tal forma que si no se produce dicho aviso, la FIDUCIARIA cumplirá con su obligación de rendir cuentas con el envío de información a la dirección que se encuentre registrada en el respectivo momento en la FIDUCIARIA.

**DECIMA: INTERVENTORÍA DEL PROYECTO.** Las labores de INTERVENTORÍA del PROYECTO serán adelantadas directamente por el INTERVENTOR que designe EL FIDEICOMITENTE del listado de profesionales que suministre la FIDUCIARIA y contrate el FIDEICOMISO. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las establecidas en el respectivo contrato, en el cual se

incluirán las previstas en el presente contrato y en las normas legales vigentes aplicables a las funciones de interventor.

**DECIMA PRIMERA. - POLITICAS CONTABLES E INFORMACIÓN PARA EL FIDEICOMISO DE CARA A LOS ORGANOS DE SUPERVISIÓN.-** La información contable será reportada por EL FIDEICOMITENTE a fin de dotar al FIDEICOMISO de la información contable y financiera para fines de Supervisión. La totalidad de los soportes correspondientes a costos y gastos se registrarán a nombre del FIDEICOMITENTE, quien conforme a normas internacionales de contabilidad será quién refleje la situación contable del proyecto en sus estados financieros.

Sin perjuicio de lo anterior, la FIDUCIARIA preparará los estados financieros del FIDEICOMISO conforme los requerimientos de la Superintendencia Financiera.

## **CAPITULO VI OBLIGACIONES Y DERECHOS**

**DECIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Además de las previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio, la FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones de conformidad con las instrucciones del FIDEICOMITENTE en el marco del presente contrato:

1. Suscribir en calidad de vocera del FIDEICOMISO, la Escritura Pública mediante la cual el FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE TORRE 33 transfiera a título de compraventa el INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE.
2. Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS.
3. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO.
4. Efectuar los PAGOS.
5. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES, del FIDEICOMITENTE, o de los terceros que EL FIDEICOMITENTE señale en su instrucción.
6. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato

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

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

**DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE.** Además de las obligaciones previstas en la Ley, en virtud de este contrato, el FIDEICOMITENTE estará obligado a:

1. Instruir expresamente por escrito a LA FIDUCIARIA para que proceda a suscribir en calidad de vocera del FIDEICOMISO, la Escritura Pública mediante la cual el FIDEICOMISO P.A INMUEBLE TORRE 33 transfiera a título de compraventa el INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO.
2. El FIDEICOMITENTE deberá acreditar ante la FIDUCIARIA documentalmente, lo dispuesto en el presente documento para que finalice la FASE DE ADMINISTRACIÓN.
3. Asumir la obligación de saneamiento del INMUEBLE, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, frente al FIDEICOMISO y a terceros, así como comparecer a la suscripción de las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS para garantizar dicha obligación y la estabilidad de la obra. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE no comparezca, el FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que haga constar en su nombre y en calidad de mandataria, esta estipulación en la respectiva escritura pública de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
4. Informar a los COMPRADORES que la responsabilidad de la FIDUCIARIA se circunscribe a los aspectos establecidos en el presente contrato y en ningún caso garantiza el resultado del PROYECTO, de manera que los COMPRADORES conozcan que la estructuración, ejecución y control del PROYECTO en los órdenes técnico, financiero, legal y comercial es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Así mismo, el FIDEICOMITENTE informará a la FIDUCIARIA y a los COMPRADORES cuando existan circunstancias que afecten el normal desarrollo del PROYECTO. En desarrollo de lo anterior, es claro para el FIDEICOMITENTE y debe serlo para los COMPRADORES (lo cual debe constar en las PROMESAS DE COMPRAVENTA que se suscriban), que el ENCARGO DE PREVENTAS se desarrolló en una sociedad fiduciaria diferente a la FIDUCIARIA, y que por ende toda la responsabilidad que se genere con ocasión del mismo recaerá exclusivamente en el FIDEICOMITENTE y en tal sociedad fiduciaria, y nunca en la FIDUCIARIA ni en el FIDEICOMISO.
5. Entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, en la forma establecida en este contrato.
6. Desarrollar todas las actividades que permitan a LA FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas las necesarias para la liquidación del presente contrato.
7. EL FIDEICOMITENTE se obliga a pagar la comisión fiduciaria en la forma y términos establecidos en este contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente, que garantice el pago de la misma al igual que de todos aquellos gastos que se generen con ocasión de este contrato.
8. Asumir los gastos que se causen por la transferencia de RECURSOS, transferencia del INMUEBLE, recaudos y PAGOS establecidos en este contrato, los cuales serán descontados por LA FIDUCIARIA de los RECURSOS. En el evento que los RECURSOS sean insuficientes para atender el pago de estos conceptos, el FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato se obliga a entregar los RECURSOS necesarios para tal fin, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera.
9. Efectuar las retenciones, declaraciones y pago de tasas, contribuciones o impuestos a que haya lugar en subcontrataciones que realice EL FIDEICOMITENTE en desarrollo de sus obligaciones de hacer, por conceptos cuyos costos sean imputables al PROYECTO. Esta actividad la realizará EL

FIDEICOMITENTE en condición de mandatario en virtud de mandato sin representación del FIDEICOMISO, el cual acepta EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

10. Presentar una certificación semestral a la FIDUCIARIA, contada desde la fecha de firma de este contrato, en donde se indique que los RECURSOS se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.
11. No recibir directamente ni por medio de sus empleados ni agentes, en ninguna de sus calidades (FIDEICOMITENTE, GERENTE, PROMOTOR, CONSTRUCTOR) dineros, aportes, cuotas o anticipos de parte de los COMPRADORES con ocasión de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, toda vez que estos RECURSOS deben depositarse por éstos directamente en el FIDEICOMISO.
12. Suministrar a LA FIDUCIARIA los RECURSOS necesarios para la defensa y protección los BIENES FIDEICOMITIDOS, así como los necesarios para la defensa de los mismos e impartir las instrucciones necesarias para el adelanto de las correspondientes acciones.
13. Al momento de liquidación del presente contrato, asumir todas las obligaciones que se encuentren a cargo del FIDEICOMISO, y que no pudiesen ser canceladas con cargo a los RECURSOS existentes en el mismo.
14. Suministrar a LA FIDUCIARIA toda la información relacionada con el tercero que sea destinatario de pagos o transferencias, cuando ello aplique, a efectos de que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN los reportes de información en medios magnéticos. Para tal fin, EL FIDEICOMITENTE deberá suministrar como mínimo la siguiente información:  
  
Nombre o razón social completos del tercero  
Número de identificación del tercero  
Dirección y Ciudad del tercero
15. Desarrollar todas las actividades que permitan a LA FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación del presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR.** Además de las previstas en la ley, son obligaciones especiales del CONSTRUCTOR como mínimo las siguientes, las cuales estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE:

1. Tramitar a su nombre la licencia de urbanismo y construcción del PROYECTO.
2. Realizar sobre el INMUEBLE todas las obras necesarias para el desarrollo del PROYECTO hasta su finalización.
3. Realizar directamente o a través de los contratistas o subcontratistas que contrate, la consecución de los documentos técnicos necesarios para desarrollar el PROYECTO.
4. Entregar el PROYECTO debidamente terminado cumpliendo todas las exigencias técnicas y de calidad y dentro de los plazos estipulados en el presente contrato.
5. Contratar bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad los suministros, la mano de obra y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al PROYECTO.

6. Definir el programa detallado de suministro de equipos, mano de obra y materiales, con la intensidad necesaria para cumplir los plazos.
7. Coordinar y controlar el avance armónico de los trabajos para que no exista interferencia entre los contratistas.
8. Supervisar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial, con el fin de que no se presenten accidentes, demoras ni pérdidas por ésta causa.
9. Vigilar el pago oportuno de todas las prestaciones sociales tanto del personal empleado en su calidad de constructor, como de los empleados de los contratistas y subcontratistas cuyos servicios sean adquiridos por EL FIDEICOMITENTE en su calidad de CONSTRUCTOR.
10. Efectuar la entrega material definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES.
11. Efectuar la entrega de las zonas comunes a la copropiedad que se constituya en virtud del PROYECTO, así como garantizar la atención de reclamaciones e inquietudes posteriores a las transferencias tanto a los COMPRADORES como a la copropiedad del PROYECTO.
12. Tomar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, pólizas que amparen el buen manejo de anticipos, todo riesgo en construcción, garantía de pago de salarios y prestaciones sociales y de responsabilidad civil extracontractual, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, NIT. 830.054.539-0, en las siguientes condiciones:
  - a. Póliza de garantía de manejo y buena inversión del anticipo: Por una cuantía igual al cien por ciento (100%) del valor del anticipo o pago anticipado que se reciba en dinero o especie. Esta estará vigente por el tiempo de duración de la construcción.
  - b. Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado será el que establezca la ENTIDAD FINANCIERA que otorgue el CRÉDITO para el desarrollo del PROYECTO.
  - c. Póliza de garantía de pago de salarios y prestaciones sociales: Que ampare las obligaciones que se adquieran con los empleados que se contraten para las labores propias de construcción, cuyo valor no podrá ser inferior al 5% del valor total de mano de obra señalada en el presupuesto de obra, con una vigencia igual a la duración de la obra y tres (3) años más.
  - d. Póliza de responsabilidad civil extracontractual: Por una cuantía equivalente al 10% del valor total de los costos directos de la obra desarrollada y con una vigencia de la duración de la obra y tres (3) meses más, la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción.

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

**DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES DEL GERENTE DEL PROYECTO.** Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del GERENTE del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones las cuales estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE:

1. Impartir por escrito a la FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para la realización de los PAGOS.
2. Tramitar directamente ante la ENTIDAD FINANCIERA el otorgamiento del CRÉDITO e impartir las instrucciones necesarias para que la FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO suscriba los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO.
3. Elaborar el modelo de minuta de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS que deberá suscribir el FIDEICOMISO, previamente aprobado por la FIDUCIARIA.
4. Definir la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal y remitirla a la FIDUCIARIA para su revisión y suscripción como vocera del FIDEICOMISO, así como comparecer a la suscripción de la respectiva escritura pública y gestionar su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
5. Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el INMUEBLE, cuando así se requiera.
6. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera dentro de las cuales se incluyen las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre jurídico que deban adelantarse contra los COMPRADORES.
7. Gestionar ante la entidad fiduciaria a través de la cual se realizó el ENCARGO DE PREVENTAS, la entrega de los recursos que en virtud de dicha etapa hubieren entregado los COMPRADORES.
8. Realizar la entrega de las zonas de cesión en cumplimiento de la reglamentación urbanística.

**DÉCIMA SEXTA: OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.** Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del PROMOTOR del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones, las cuales estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE como una obligación de hacer no remunerada:

1. Definir, implementar y realizar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, la política de ventas, mercadeo, promoción y comercialización del PROYECTO, así como todas las gestiones y actividades de promoción del mismo.
2. Informar expresa y claramente a los COMPRADORES, lo cual debe constar en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO con relación al PROYECTO.
3. Informar a los COMPRADORES claramente acerca de los derechos y obligaciones que adquieren con motivo de su vinculación al presente negocio fiduciario, de forma previa a que ello ocurra, y entregarles una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, entregando a la FIDUCIARIA constancia de recibido de la misma por parte de los COMPRADORES.
4. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I numeral 3.4.7.1. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. En desarrollo de lo anterior, se obliga a solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, la cual en caso de ser autorizada debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán dentro de las normas que regulan la materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación

por parte de EL FIDEICOMITENTE lo hará responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a la FIDUCIARIA.

5. Coordinar la vinculación de los COMPRADORES, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, deberán efectuarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria abierta a nombre del FIDEICOMISO para tales efectos.
6. Cumplir las funciones a su cargo derivadas del Convenio de Entrevista (SARLAFT) que suscriba con la FIDUCIARIA para las actividades de vinculación de los terceros al PROYECTO.

**DECIMA SEPTIMA: DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.** Corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el presente contrato ya que el mismo es irrevocable.

**PARAGRAFO.-** En razón a que el FIDEICOMITENTE es igualmente BENEFICIARIO del presente contrato, al mismo le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

**DECIMA OCTAVA: OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES.** Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales de los COMPRADORES las siguientes:

1. Suscribir con el FIDEICOMITENTE las PROMESAS DE COMPRAVENTA.
2. Entregar directamente al FIDEICOMISO y no al FIDEICOMITENTE u otros terceros, el valor correspondiente al precio por concepto de la venta de la UNIDAD INMOBILIARIA que acordó con el FIDEICOMITENTE, conforme el plan de pagos acordado con éste.
3. Declarar bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregará a la FIDUCIARIA en desarrollo de lo previsto en el presente contrato, para su vinculación al PROYECTO, provienen del giro ordinario de sus negocios y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a LA FIDUCIARIA con respecto a dichos activos, se obliga irrevocablemente a responder ante la misma, relevando de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos.
4. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato. En todo momento la información suministrada por los COMPRADORES debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
5. Depositar los recursos a que se obligan con ocasión de las PROMESAS DE COMPRAVENTA en las cuentas bancarias abiertas a nombre del FIDEICOMISO, en las fechas y montos allí indicados, aceptando las consecuencias que se deriven de su incumplimiento.
6. Comparecer a otorgar la escritura de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA en la fecha convenida con el FIDEICOMITENTE, y que será informada por este último a la FIDUCIARIA en la debida oportunidad, y pagar lo que le corresponda por la transferencia (notaria y registro).

7. Desde el momento de la entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA a su favor por parte del FIDEICOMITENTE, serán de cargo de los COMPRADORES todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con las PROMESAS DE COMPRAVENTA corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si el COMPRADOR no se presentare a recibir la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), el FIDEICOMITENTE tendrá derecho a considerar que tal(es) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s) han sido recibidas a satisfacción por el COMPRADOR desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la obra de la construcción del PROYECTO.
8. No ceder su calidad de COMPRADOR sin la aceptación escrita previa del FIDEICOMITENTE y de la FIDUCIARIA.
9. Las demás previstas en el presente contrato.

**DECIMA NOVENA: DERECHOS DE LOS COMPRADORES.** Además de las previstas en ley, son derechos a favor de los COMPRADORES los siguientes:

1. Recibir la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA a su favor, en los términos del presente contrato, a título de compraventa, libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, salvo las relacionadas con la propiedad horizontal y las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos.
2. Recibir materialmente la UNIDAD INMOBILIARIA a su favor por parte del FIDEICOMITENTE, en los términos contemplados en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.
3. EL FIDEICOMITENTE garantiza a los COMPRADORES, conforme la ley aplicable, el buen funcionamiento de la unidad entregada, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad del FIDEICOMITENTE.
4. Ceder su calidad de COMPRADORES; la FIDUCIARIA puede objetar al cesionario conforme la ley aplicable.
5. Recibir los informes periódicos que presente la FIDUCIARIA cada seis (6) meses contados desde la firma de este contrato con ocasión del FIDEICOMISO, conforme lo dispone la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
6. Los demás previstos en el presente CONTRATO.

## **CAPITULO VII DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES**

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

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO o por el FIDEICOMITENTE, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICOMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguientes aspectos o actividades:

- La aprobación o ejecución del presupuesto de obra, la verificación del flujo de caja o del nivel de ventas del PROYECTO, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el INMUEBLE, los plazos de entrega, la determinación del costo o precio de venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la determinación de los puntos de equilibrio establecidos por EL FIDEICOMITENTE en el ENCARGO DE PREVENTAS del PROYECTO. El FIDEICOMISO no será garantía ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deba pagar el FIDEICOMITENTE en virtud de dichos actos.
- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas con los COMPRADORES, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otro orden relacionada con el PROYECTO o las UNIDADES INMOBILIARIAS, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la FIDUCIARIA y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.
- La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el PROYECTO, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE.
- Las funciones u obligaciones de quienes ostentan la calidad de constructor, promotor, comercializador, gerente o interventor del PROYECTO, calidades que la FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia las ostenta ni ostentará.
- Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con el FIDEICOMITENTE, o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir al FIDEICOMITENTE, motivo por el cual, con la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE se obliga a atender, responder y mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud la FIDUCIARIA estará facultada para llamar en garantía al FIDEICOMITENTE, en el evento en que ella lo requiera.
- Por el éxito o fracaso del PROYECTO o frente a las controversias originadas por la estabilidad de la obra dado que legal y contractualmente, tales resultados y actividades no competen a la FIDUCIARIA.
- Por las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas entre el FIDEICOMITENTE y la sociedad AUTOMOTORES LLANOGRANDE S.A., ni por el pago del valor del INMUEBLE en los términos establecidos en el contrato de compraventa del INMUEBLE así como en el presente documento, toda vez que el FIDEICOMITENTE conoce y acepta que en los recursos necesarios para el pago del precio de la compraventa serán asumidos directamente por EL FIDEICOMITENTE con cargo a sus propios recursos dinerarios, exonerando al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA en este sentido.

**VIGESIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE.** Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE previstas en otras cláusulas del presente contrato, el FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente documento declara, reconoce y acepta irrevocablemente lo siguiente:

1. La tenencia del INMUEBLE, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o áreas comunes del PROYECTO en ningún momento o circunstancia estará radicada en la FIDUCIARIA o en el FIDEICOMISO, sino exclusivamente en cabeza de EL FIDEICOMITENTE, en virtud del contrato de comodato suscrito con el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUEBLE TORRE 33.

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

2. En la enajenación del INMUEBLE, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o de las áreas comunes del PROYECTO, según corresponda, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO se encuentra limitada a la transferencia jurídica de los mismos.
3. EL FIDEICOMITENTE será responsable frente a la FIDUCIARIA, las autoridades competentes, la comunidad y terceros en general por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento dentro del PROYECTO de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa.
4. Como el objeto del presente contrato consiste exclusivamente en la administración de los RECURSOS y la atención de los PAGOS, expresa e irrevocablemente se exime a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad relacionada con el PROYECTO, toda vez que su desarrollo y la ejecución en todos los aspectos técnicos, administrativos, financieros, jurídicos, tributarios, comerciales y de cualquier otra índole, son de responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.
5. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por la mora en la realización de los PAGOS cuando la misma sea imputable al FIDEICOMITENTE o al destinatario del correspondiente PAGO.
6. EL FIDEICOMITENTE será el único responsable de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el PROYECTO.

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

del caso, se compromete a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud en las declaraciones contenidas en esta cláusula.

## **CAPITULO VIII GASTOS Y COMISION FIDUCIARIA**

**VIGESIMA TERCERA: GASTOS.** La totalidad de los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, así como los gastos que genere la suscripción del presente contrato serán por cuenta exclusiva del FIDEICOMITENTE durante la FASE DE ADMINISTRACION, y a cargo del FIDEICOMISO en la FASE DE CONSTRUCCIÓN y en su liquidación y se cancelarán con cargo exclusivo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO.

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

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

En el evento que no existan RECURSOS para este propósito, la FIDUCIARIA los solicitará a EL FIDEICOMITENTE quien se obliga a suministrar dichos RECURSOS a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. En el evento que no se aporten los RECURSOS requeridos para este efecto, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar las actividades para las cuales dichos RECURSOS fueron solicitados, sin que se genere responsabilidad alguna en cabeza de la FIDUCIARIA.

En el evento que el FIDEICOMITENTE no cumpla con su obligación de atender los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, el presente contrato se podrá dar por terminado en por parte de LA FIDUCIARIA.

**VIGÉSIMA CUARTA: COMISIÓN FIDUCIARIA.** La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, y del FIDEICOMISO en la FASE DE CONTRUCCIÓN y en su liquidación:

1. Por concepto de la estructuración y montaje del FIDEICOMISO, una suma fija que se causará con la firma del presente contrato y será pagada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA remita la respectiva factura a EL FIDEICOMITENTE, equivalente a TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) más el IVA correspondiente.

2. Por la administración del FIDEICOMISO en la FASE DE ADMINISTRACIÓN, desde la fecha de suscripción del presente contrato y hasta el inicio de la FASE DE CONSTRUCCION, una suma fija mensual equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (1.5 SMLMV) más IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
3. Por la administración del FIDEICOMISO, desde la fecha de inicio de la FASE DE CONSTRUCCION y hasta la fecha de transferencia de la última UNIDAD INMOBILIARIA del FIDEICOMISO, se cobrará una suma fija mensual equivalente a SIETE SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (7 SMLMV) más IVA. Esta comisión genera IVA y será cobrada y facturada mensualmente, y se pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
4. Por la administración del FIDEICOMISO, desde la fecha de transferencia de la última UNIDAD INMOBILIARIA del FIDEICOMISO hasta el día de su terminación y liquidación final, una suma mensual fija e ininterrumpida equivalente a DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV). Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
5. Por la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Sin Pacto de Permanencia FIDUCIARIA administrado por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión estipulada en el Reglamento del mismo.

Estas comisiones cubren hasta diez (10) PAGOS mensuales durante la vigencia del contrato. En el evento en el que el número de PAGOS supere la cifra anteriormente mencionada en un determinado mes, cada PAGO adicional tendrá un costo de VEINTE MIL PESOS MCTE. (\$20.000) más IVA, el cual se ajustará cada año de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.

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

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

**PARAGRAFO PRIMERO.-** El FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato, autoriza expresamente a BANCOLOMBIA S.A. para que debite de la cuenta corriente de Bancolombia No. 36461891281 o de cualquier otro depósito que se encuentre a nombre del FIDEICOMITENTE en BANCOLOMBIA S.A., cuando en la cuenta anteriormente señalada no haya recursos suficientes, las comisiones fiduciarias a las que tiene derecho la FIDUCIARIA conforme a lo establecido en el presente contrato, así como para atender el pago de los gastos que se encuentren pendientes de

ser atendidos por el FIDEICOMITENTE en desarrollo del mismo contrato. Para este propósito, el FIDEICOMITENTE expresamente instruye a la FIDUCIARIA para que sin necesidad de ningún requisito adicional, solicite a BANCOLOMBIA S.A. la entrega de los recursos dinerarios que sean necesarios para los propósitos antes señalados, para lo cual bastará la comunicación que en tal sentido la FIDUCIARIA remita a BANCOLOMBIA S.A., indicando el monto de recursos que deben ser transferidos a su favor para los propósitos mencionados.

Así mismo, con igual propósito, cuando tales conceptos no sean cubiertos por el FIDEICOMITENTE conforme a lo previsto en el mismo, éste último con la suscripción del presente contrato fiduciario y sin necesidad de ningún requisito adicional, expresamente instruye a la FIDUCIARIA para que con cargo a los recursos dinerarios de que sea titular o disponga por cualquier concepto en otros negocios fiduciarios administrados por la FIDUCIARIA o que tenga depositados a su nombre en cualquiera de los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA, descuente los recursos dinerarios que sean necesarios para el pago de las comisiones fiduciarias a las que tiene derecho la FIDUCIARIA conforme a lo establecido en el presente contrato, así como para atender el pago de los gastos que se encuentren pendientes de ser atendidos por el FIDEICOMITENTE en desarrollo del mismo contrato.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** La FIDUCIARIA podrá válidamente abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si para entonces se encuentra en mora respecto al pago de la comisión fiduciaria pactada.

#### **CAPITULO IX DISPOSICIONES FINALES**

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

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

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

**VIGÉSIMA SEPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Además de las causales de terminación previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, el presente contrato terminará:

1. En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de lo dispuesto para finalizar la FASE DE ADMINISTRACIÓN.
2. Por la terminación del PROYECTO y la transferencia de la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES, de los FIDEICOMITENTES o de los terceros que instruya EL FIDEICOMITENTE por escrito.

3. Por no ajustarse el FIDEICOMITENTE a la verdad en el suministro de la información requerida por la FIDUCIARIA para el desarrollo de este contrato, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
4. Por no transferir el FIDEICOMITENTE los RECURSOS necesarios para la atención de los gastos del FIDEICOMISO.

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

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan PAGOS pendientes de realizar y que se hayan atendido con cargo a los RECURSOS todas las obligaciones que se encuentren a cargo del FIDEICOMISO. En el evento que existan pagos pendientes u obligaciones por atender, la FIDUCIARIA procederá a realizarlos hasta la concurrencia de los RECURSOS. En caso de insuficiencia de RECURSOS para la realización de los PAGOS o la atención de las obligaciones existentes, éstos serán asumidos por el FIDEICOMITENTE con cargo a sus propios recursos, exonerando a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad por este concepto. Con la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE otorga un mandato representativo a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación manifieste la voluntad del FIDEICOMITENTE de asumir dichas obligaciones en el informe final del FIDEICOMISO, mandato que es aceptado por la FIDUCIARIA con la suscripción del presente contrato. Una vez suscrito dicho documento, la totalidad de las obligaciones pendientes estarán a cargo del FIDEICOMITENTE, y en ningún caso a cargo del FIDEICOMISO, lo cual es aceptado e instruido por el FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato.
2. Cumplido lo anterior, se restituirá al FIDEICOMITENTE los RECURSOS junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello, conforme con lo establecido en el presente contrato y siguiendo las instrucciones que para el efecto sean impartidas por escrito por EL FIDEICOMITENTE, una vez efectuadas las deducciones a que haya lugar.
3. En caso de existir RECURSOS remanentes luego de realizar los PAGOS y que el FIDEICOMITENTE no concurra a recibir los mismos, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda al FIDEICOMITENTE, y de la cual la FIDUCIARIA tenga conocimiento sobre su existencia; o la FIDUCIARIA abrirá en nombre de EL FIDEICOMITENTE una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto FIDUCUENTA, en virtud del mandato representativo que para el efecto otorga el FIDEICOMITENTE y acepta la FIDUCIARIA, ambos con la suscripción del presente contrato, a la cual la FIDUCIARIA trasladará los RECURSOS junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello, todo lo cual es aceptado por el FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato.

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

**VIGÉSIMA NOVENA: CONFLICTOS DE INTERES.** Teniendo en cuenta que en el presente contrato actúa la FIDUCIARIA en su condición de fiduciario tanto del FIDEICOMISO como del PATRIMONIO AUTONOMO INMUEBLE TORRE 33, en los términos de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se

presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación, por cuanto se han establecido en el presente contrato las siguientes reglas objetivas: 1) La FIDUCIARIA comparecerá a suscribir la escritura pública de compraventa del INMUEBLE, en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO así como del FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE TORRE 33, siguiendo las instrucciones que tanto en el presente contrato, en el contrato del FIDEICOMISO INMUEBLE TORRE 33 y en el contrato de compraventa, son impartidas por los respectivos fideicomitentes, quienes han solicitado a la FIDUCIARIA que la estructura de los dos negocios sea la que en estos contratos se contempla; y 2) Ante el evento de insuficiencia de RECURSOS en el FIDEICOMISO o de cualquier otra eventualidad que impida el normal desarrollo del mismo, se establecen plazos, condiciones y requisitos para que la FIDUCIARIA informe sobre el particular al FIDEICOMITENTE a efectos que éste suministren los recursos necesarios y/o imparta las instrucciones a la FIDUCIARIA que sea del caso.

Conforme lo anterior, la FIDUCIARIA no actuará en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de reglas que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la FIDUCIARIA en el desarrollo del contrato, reglas que igualmente son instruidas, conocidas y aceptadas por el FIDEICOMITENTE con la suscripción de este contrato.

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

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

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

- EL FIDEICOMITENTE: Calle 23 No. 37 L 53, Villavicencio.  
Correo Electrónico: [staluciaainversiones@gmail.com](mailto:staluciaainversiones@gmail.com).
- La FIDUCIARIA: Calle 31 No. 6-87 Piso 19 de la Ciudad de Bogotá D.C.  
Dirección de Correo Electrónico: [jgroa@bancolombia.com.co](mailto:jgroa@bancolombia.com.co)

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

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

**TRIGESIMA SEGUNDA: SARLAFT.** El FIDEICOMITENTE se obliga con la FIDUCIARIA a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido, conocen y aceptan que la FIDUCIARIA podrá dar por terminado de manera unilateral e inmediata el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte de la FIDUCIARIA cuando, el FIDEICOMITENTE, sus accionistas o asociados con una participación mayor o igual al 5% en su capital social, sus directivos o los beneficiarios del presente contrato, en cualquier tiempo, hayan sido o llegaren a ser:

- i. Condenados por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, o por el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con dichas actividades.
- ii. Incluidos en listas para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
- iii. Vinculados con requerimientos, investigaciones, procesos judiciales, administrativos o fiscales por la presunta comisión de delitos de lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con dichas actividades ante la Fiscalía General de la Nación, Juez de la República, DIAN, Coljuegos, alguna de la Superintendencias de Colombia, Contraloría General de la Nación, Procuraduría General de la Nación, Autoregulador del Mercado Valores, Policía Nacional y otras autoridades competentes de orden nacional o extranjero que tengan por oficio investigar este tipo de delitos.

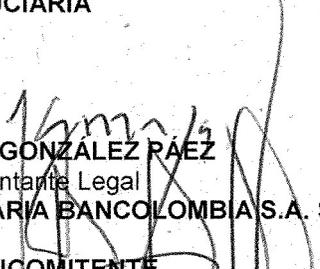
**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En el evento que los COMPRADORES, terceros o destinatarios de los PAGOS o de la transferencia de los activos del FIDEICOMISO estén relacionados con alguno de los puntos establecidos en la presente cláusula, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar el respectivo pago o transferencia sin que lo anterior genere algún tipo de responsabilidad por parte de la FIDUCIARIA por tal circunstancia, y sin que en tal caso deba entonces indemnizar a dichas personas o entidades por esta situación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Las partes acuerdan que en las PROMESAS DE COMPRAVENTA se establecerá una cláusula en los mismos términos de la presente cláusula. En consecuencia el FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce y acepta que en el evento que sobre alguno de los COMPRADORES se presente una de las situaciones descritas anteriormente, la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA se entenderá terminada y se procederá a realizar la devolución de los recursos que hubiese entregado en virtud de la misma.

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

Se suscribe el día Catorce (14) Julio de 20017 en dos (2) ejemplares de idéntico tenor literal

**LA FIDUCIARIA**

  
**FELIPE GONZALEZ PÁEZ**  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

**EL FIDEICOMITENTE**

  
**FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO**  
C.C. 79.411.910 de Bogotá  
Representante Legal  
**SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**

Fideicomiso PA Torre 33 - 70110