

Señor

JUEZ SEGUNDO (2°) CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Despacho

Referencia: Proceso declarativo de Responsabilidad Civil Contractual de **SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO** en contra de **SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TORRE 33** y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del Fideicomiso P.A. FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TORRE 33**

Radicado: 50001315300220210005600

Asunto: **Contestación de la demanda**

PABLO ENRIQUE SIERRA CÁRDENAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.566.248 de Bogotá, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 112.626 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (“Fiduciaria Bancolombia”, o la “Sociedad Fiduciaria”)**, según poder y certificado de existencia que se incorporan al plenario junto al presente escrito, estando dentro del término legal, me dirijo respetuosamente al Señor Juez para contestar la demanda instaurada por **SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO** (la “**Demandante**” o la “**Parte actora**”) en contra de mi poderdante, no sin antes efectuar las siguientes consideraciones:

I. SOBRE LA OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La presente contestación de la demanda se está allegando dentro del término legal oportuno, de acuerdo con el cómputo de términos que se presenta a continuación:

- Fiduciaria Bancolombia recibió el 26 de octubre de 2022, la notificación de que trata el artículo 8° de la ley 2213 de 2022, mediante correo electrónico remitido desde la dirección electrónica correoseguro@e-entrega.co en los siguientes términos:

“

De: LINA MARIA TAVERA CASTAÑO <correoseguro@e-entrega.co>

Enviado el: miércoles, 26 de octubre de 2022 11:11 AM

Para: Notificaciones Judiciales Bancolombia <notificacjudicial@bancolombia.com.co>

Asunto: NOTIFICACIÓN PERSONAL ART. 8 LEY 2213 DE 2022 - FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA “FIDUCIARIA BANCOLOMBIA”

”

- Atendiendo lo prescrito en el inciso tercero del artículo 8° ibídem que reza “(...) *La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación (...)” (énfasis agregado), que para el caso estudio, los dos días hábiles siguientes al envío del mensaje, corresponden a los días 27 y 28 de octubre pasado, quedando notificada mi prohijada el 31 de octubre de 2022.*

- Ahora bien, el cómputo del término de veinte (20) días para contestar la demanda concedido en el auto admisorio, inicia a correr a partir del día hábil siguiente de estar notificada, esto es, desde el 1° de noviembre del cursante y, fenece el 30 de noviembre próximo.
- Luego, la presente contestación de la demanda se está allegando dentro del término previsto en la ley.

II. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

A. La Demandante convocó al Fideicomiso Patrimonio Autónomo Torre 33 administrado por Fiduciaria Bancolombia S.A. y a Fiduciaria Bancolombia S.A. en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Torre 33 como si se tratara de sujetos procesales distintos

1. De manera inexplicable la parte demandante en el escrito de reforma de demanda convocó al Fideicomiso Patrimonio Autónomo Torre 33 y a la Fiduciaria Bancolombia S.A. en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Torre 33, como si se trataran de sujetos procesales distintos, cuándo en realidad ambas expresiones se refieren al Fideicomiso Patrimonio Autónomo Torre 33 que comparece a través de su vocera y administradora que es la sociedad fiduciaria.
2. Es decir, no se trata de dos sujetos procesales distintos sino de uno mismo variando la forma de referirse a él, en este punto resulta relevante resaltar que, cuándo la sociedad fiduciaria actúa como vocera y administradora de un fideicomiso no lo hace en posición propia, sino en representación del patrimonio autónomo.
3. En los términos de los artículos 1226 y 1233 del Código de comercio, la fiducia mercantil es un negocio jurídico en el que una parte (fiduciante) transfiere unos bienes al fiduciario con el propósito de cumplir una finalidad determinada, conformándose de esta manera un patrimonio autónomo que es administrado por la sociedad fiduciaria, y sobre el cual, hay una separación patrimonial entre los bienes que conforman el patrimonio autónomo con los del fiduciario¹.
4. Para una mayor ilustración de la convocante sobre los aspectos procesales de los Patrimonios Autónomos, traemos a colación lo señalado por la Circular 046 de 2008, proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia que señala, al hacer referencia al alcance del artículo 1232 del Código de Comercio, lo siguiente en relación con los aspectos procesales:

“Como consecuencia de la formación de ese patrimonio autónomo y dada su afectación al cumplimiento de la finalidad señalada en el acto constitutivo, él se convierte en un centro receptor de derechos subjetivos pudiendo ser, desde el punto de vista sustancial, titular de derechos y obligaciones, y desde el

¹ Numeral 7° del artículo 146 del Decreto 663 de 1.993.

punto de vista procesal, comparecer a juicio como demandante o demandado a través de su titular -el fiduciario-.” (Énfasis agregado)

5. Lo anterior, en consonancia con lo prescrito en el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010, que dispone:

“ARTÍCULO 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario.

Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.

El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.

En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia.

Parágrafo. El negocio fiduciario no podrá servir de instrumento para realizar actos o contratos que no pueda celebrar directamente el fideicomitente de acuerdo con las disposiciones legales.”(Énfasis agregado)

6. Por su parte el artículo 54 el Código General del Proceso (“C.G.P.”) señala en su aparte pertinente que “(...) los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera. (...)” (énfasis agregado).
7. Así, resulta inexorable concluir que distinto a lo expresado por la demandante en el líbello genitor, el Fideicomiso Patrimonio Autónomo Torre 33 y la Fiduciaria Bancolombia S.A. en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Torre 33 se refieren al mismo sujeto procesal, esto es, al patrimonio autónomo quién tiene capacidad para comparecer al proceso en los términos del artículo 53 ibídem a través de la sociedad fiduciaria, por lo que no se trata de dos sujetos procesales distintos.

8. La anterior consideración su Señoría para que se adopten las medidas necesarias dentro del presente asunto para precaver cualquier irregularidad que pueda afectar la validez de la actuación.

B. Los reproches frente a Fiduciaria Bancolombia S.A. en posición propia.

9. Se advierte de entrada que no existe pretensión declarativa de incumplimiento dirigida en contra de Fiduciaria Bancolombia S.A. en nombre propio, puesto que la misma fue dirigida en contra de “(...) *Fiduciaria Bancolombia S.A. en su condición de vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos Torre 33 e Inmueble Torre 33* (...)” (énfasis agregado)², pero extrañamente se pretende una condena en contra de la sociedad fiduciaria en posición propia.
10. Y llama aún más la atención Señor Juez que con la demanda reformada se pretenda la declaratoria de responsabilidad civil contractual por parte de Fiduciaria Bancolombia cómo vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos Torre 33 e Inmueble Torre 33, y de las obligaciones derivadas del Contrato No. 10110 de Fiducia Mercantil Inmobiliario De Administración Y Pagos celebrado entre Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. y Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria (el “**Contrato de Fiducia Mercantil**”), cuándo lo cierto es que, la Demandante no es parte en el mentado negocio fiduciario³.
11. Ello, aunado a que las obligaciones cuyo incumplimiento se depreca se encuentran en cabeza de terceros distintos de la sociedad fiduciaria en posición propia acá convocada, éstos son, Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. en calidad de Fideicomitente (el “Fideicomitente”), y Promitente Vendedor, o del Fideicomiso P.A. Torre 33, pero en ningún caso a cargo de la sociedad fiduciaria en posición propia cómo se pretende.
12. En síntesis, la responsabilidad endilgada a la Fiduciaria Bancolombia se estructura sobre la base del aparente incumplimiento de las obligaciones contractuales emanadas del Contrato De Fiducia Mercantil, en la medida que, supuestamente, no transfirió la unidad inmobiliaria a la demandante, cuándo en realidad ella es una promitente compradora -incumplida-⁴, que celebró el contrato de promesa con la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S., tal como lo reconoce en el líbello genitor.
13. Atendiendo la síntesis del litigio, desde ahora me permito llamar respetuosamente la atención del Señor Juez, a fin de que preste especial atención a los hechos plasmados en el líbello genitor, y las conductas desplegadas por Fiduciaria Bancolombia en posición propia, y cómo vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, las cuales se encuentran circunscritas a los negocios jurídicos celebrados y la ley, tal como se analizará seguidamente.

² Pretensión 1.2. del acápite de Primera Subsidiarias.

³ Numeral 2° de la cláusula primera y cláusula segunda del Contrato de Fiducia Mercantil.

⁴ Valga decirlo desde ahora que no cumplió con sus obligaciones contractuales.

14. En efecto, con ocasión de los hechos que sirven de sustento a las pretensiones de la demanda, se pretende la declaratoria de responsabilidad contractual en cabeza de Fiduciaria Bancolombia, por ende, para que proceda tal petición resulta necesario que: (i) exista un contrato que consagre las obligaciones que se reclaman como incumplidas, aun cuándo en el presente asunto es evidente la ausencia de obligaciones a cargo de Fiduciaria Bancolombia que emanen de un negocio jurídico y que fueran incumplidas por ésta, (ii) a quien se le imputa una responsabilidad contractual sea parte de dicho negocio jurídico⁵, (iii) como consecuencia de dicho incumplimiento se haya causado un daño a quién lo reclama, y (iv) que el daño sea efecto directo y cierto de la conducta desplegada por el deudor incumplido, en este punto es claro que en el remoto caso de existir un daño, el mismo no es imputable a Fiduciaria Bancolombia.
15. Anticipo que la conducta y obligaciones que la convocante reclama a Fiduciaria Bancolombia, escapan por completo de las obligaciones a su cargo, y las que si le corresponden fueron cumplidas a cabalidad, lo que, de suyo, es suficiente para descartar cualquier juicio de responsabilidad en su contra. Lo mismo ocurre con el Fideicomiso P.A. Torre 33, cuya ejecución y desarrollo se ha enmarcado en el Contrato de Fiducia Mercantil celebrado, y por ende, ha cumplido con todas las obligaciones exigibles contenidas en dicho negocio jurídico.
16. Y vale la pena anotar que si bien, se mencionan en la demanda obligaciones a cargo de fiduciaria Bancolombia en posición propia, al revisar los fundamentos de éstas, y el reproche de la demanda, esto es, la falta de transferencia de la unidad inmobiliaria, observamos que la misma corresponde a actividades a cargo de terceras personas (por ejemplo, el Fideicomitente o incluso el propio Fideicomiso P.A. Torre 33).
17. Obligaciones frente a las cuales mi mandante no es responsable, ni puede imputársele solidaridad alguna por la carencia de identidad en las obligaciones asumidas por cada una de las partes contratantes en los negocios jurídicos. Característica propia del negocio plurilateral, como por ejemplo los negocios fiduciarios que nos ocupan.
18. Pero ocurre, además, que todos los restantes requisitos necesarios para que tal responsabilidad se abra paso, brillan por su ausencia. En efecto, no existe conducta reprochable que endilgarle a Fiduciaria Bancolombia, quien ha honrado sus compromisos contractuales, ni existe, daño derivado de su actuar por el que deba resultar comprometido su patrimonio.
19. Y basta con leer las obligaciones que Fiduciaria Bancolombia asumió, para percatarse sin asomo de duda que no existe obligación alguna que le permita a la parte actora formular la reclamación que acá nos convoca o efectuarle un juicio de reproche en materia de responsabilidad.
20. El análisis detallado de la inexistencia de tales requisitos es al que se dedican las

⁵ Incluso, quién reclama la prestación en su favor deberá ser parte del negocio jurídico para estar legitimado para pretender tal declaración.

excepciones de la presente contestación y las respuestas a los hechos de la demanda, con base en las cuales, como se verá, fácil es concluir que no es posible hacer reproches a la conducta de Fiduciaria Bancolombia, ni siquiera a cargo del Fideicomiso, ni tampoco perjuicio por el cual pueda hacerse responsable, o sobre el cual se estructure una obligación de restitución de aportes a su cargo, que valga mencionar desde ahora no recibió, o de transferencia de una unidad inmobiliaria que no es exigible.

21. No obstante, la frágil argumentación brindada en la demanda en relación con los incumplimientos que le imputa la demandante a Fiduciaria Bancolombia, la defensa de mi representada brota nítida y sin tropiezo, pues no hay obligación a su cargo incumplida y, además, los reproches señalados carecen de soportes fácticos y jurídicos.
22. Como en la contestación de la demanda quedará demostrado, Fiduciaria Bancolombia ha desempeñado sus funciones con esmero y cuidado y, en tal sentido, cumplieron todas las obligaciones asumidas en el Contrato De Fiducia Mercantil, así como las emanadas de la ley, dentro del rol que tiene como fiduciaria y, además, los hitos que se dieron durante la ejecución del mismo se ajustaron al marco obligacional establecido, entre otras, que el proyecto fue desarrollado por el Fideicomitente.
23. En este punto, advierto que el contrato de fiducia no es un negocio de aseguramiento, y la fiduciaria no garantiza el cumplimiento de obligaciones de terceros (Fideicomitente), ni el éxito del proyecto constructivo, que ya se encuentra totalmente construido.
24. A su vez, debe aclararse desde ya, que la fiduciaria en posición propia, no puede restituir aporte alguno a la convocante, por la separación patrimonial que existe entre los patrimonios autónomos y el de la fiduciaria que los administra, situación incluso reconocida en el Código General del Proceso en relación con las partes que pueden comparecer a un proceso, en tal virtud, cualquier orden de restitución de dineros deberá dirigirse en contra del Fideicomiso P.A. Torre 33 como en efecto se pretende, y tal como lo ha sentado la jurisprudencia⁶:

“Quiere decir lo anterior que dentro de las diferentes teorías que se dan en torno a su naturaleza jurídica, el legislador patrio adhirió a la que trata la fiducia mercantil como constitutiva de un patrimonio autónomo afectado a una específica o determinada destinación, pues su fisonomía legal y la teleología que inspira su presencia en el campo de los negocios no dejan margen de duda para considerarlo como tal; de otra manera no se explica que los bienes fideicomitados sólo garanticen las obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida, que una vez son transferidos al fiduciario no se confunden con los propios de éste ni con los provenientes de otros negocios fiduciarios, ni que deben mantenerse separados tanto material

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. M.P. Silvio Fernando Trejos. Sentencia del 3 de Agosto de 2005. Expediente 1909.

y contablemente, como desde el punto de vista jurídico.”

25. Igualmente, es importante señalar que, dado que los negocios fiduciarios tienen un carácter plurilateral, cada interviniente cumple su propio rol en atención al marco obligacional correspondiente. Esto implica que los patrimonios autónomos no pueden en forma independiente tomar decisiones que le corresponden al Fideicomitente o actuar sin la instrucción pertinente, tal como sucede en caso de marras.
26. A su vez, debo advertir que, Fiduciaria Bancolombia no puede asumir funciones jurisdiccionales y, por lo tanto, muchos reproches efectuados por la parte actora, relacionados con la falta de actuaciones de Fiduciaria Bancolombia, en realidad deprecian que la fiduciaria no haya fungido como juez del contrato.

“(…) el fiduciario no es juez, ni ejerce, pro tempore, ninguna actividad judicial.” (Corte Suprema de Justicia, sentencia de 14 de febrero de 2006, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo)

27. Por último, es importante señalar que en virtud de los incumplimientos del Fideicomitente, las diferencias entre él, en su calidad de promitente vendedor, y la convocante como promitente compradora, Fiduciaria Bancolombia como vocera del Fideicomiso P.A. Torre 33 no podía, ni puede fungir como juez del contrato (la jurisdicción es propia del Juez), y efectuar la transferencia de la unidad inmobiliaria sin la instrucción correspondiente. La Corte Suprema de Justicia en sentencia de 2009 manifestó:⁷

“De otra parte, así los fiduciarios sean sujetos calificados, pues únicamente pueden fungir de tales los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias (artículo 1226 del Código de Comercio), dentro de sus facultades no se encuentran las de administrar justicia, porque de conformidad con el artículo 116 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 3 de 2002, esa es una función de la jurisdicción del Estado, salvo que la ley, excepcionalmente, la atribuya a ciertas autoridades administrativas, en materias precisas, o a los particulares, transitoriamente, en su condición de conciliadores o de árbitros para proferir fallos en derecho o en equidad.” (Énfasis agregado)

III. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Me pronunciaré sobre cada uno de los hechos de la demanda, en el mismo orden en que fueron propuestos, así:

En relación con al acápite denominado “HECHOS RELATIVOS A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES”

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del quince (15) de septiembre de 2009, M.P.: Jaime Alberto Arrubla Paucar.

Al hecho 1. Es cierto que el 13 de diciembre de 2017 la señora Sandinelly Gaviria Fajardo, en su calidad de promitente compradora, y Santa Lucía Inversiones Y Proyectos S.A.S., en su calidad de promitente vendedora, celebraron el Contrato de Promesa de Compraventa sobre la oficina 704 de la Torre B y el parqueadero 98 del proyecto denominado TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA – NEGOCIOS, tal como se desprende de la documental aportada con la demanda.

Y agrego que Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte en el negocio jurídico traído a colación en el presente hecho.

Al hecho 2. Es cierto.

Al hecho 3. Es cierto, tal como se desprende del *OTRO SI AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OFICINA 704* con la demanda a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos.

Y agrego que Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte en el negocio jurídico traído a colación en el presente hecho.

Al hecho 4. Contiene varios hechos a los cuales respondo:

No le consta a Fiduciaria Bancolombia S.A. cual era la finalidad o lo que acordaron los contratantes para la celebración del negocio jurídico traído a colación en el presente hecho, puesto que no fue parte de este.

Es cierto que el 26 de octubre de 2018 la señora Sandinelly Gaviria Fajardo, en su calidad de promitente compradora, y Santa Lucía Inversiones Y Proyectos S.A.S., en su calidad de promitente vendedora, celebraron el Contrato de Promesa de Compraventa sobre la oficina 603 de la Torre B y el parqueadero 98 del proyecto denominado TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA – NEGOCIOS, tal como se desprende de la documental aportada con la demanda.

Y agrego que Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte en el negocio jurídico traído a colación en el presente hecho.

Al hecho 5. Es cierto.

Al hecho 6. Es cierto.

Al hecho 7. Es cierto.

Al hecho 8. No se trata de un hecho sino de una cita parcial de la cláusula quinta del Contrato de Promesa de Compraventa de la oficina 603, celebrado entre la convocante como promitente compradora, y la sociedad Santa Lucía Inversiones Y Proyectos S.A.S. como promitente vendedora, en el cual no hizo parte Fiduciaria Bancolombia S.A., y a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos.

En relación con el acápite denominado “Relativos al cumplimiento de las obligaciones a cargo de SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO”

Al hecho 9. Es parcialmente, aclarando que el precio total del inmueble era la suma de \$306.487.600 M/cte., valor sobre el cual se pagó la suma de \$95.648.760 M/cte.

Asimismo, se aclara que los pagos fueron efectuados por la señora Sandinelly Gaviria Fajardo al Fideicomiso P.A. Torre 33 a la cuenta corriente No. 84179479341 de Bancolombia S.A.

Al hecho 10. No le consta a mi representada la solicitud y aprobación del crédito por parte de Bancolombia S.A. a la señora Sandinelly Gaviria por tratarse de un hecho ajeno a ella.

En relación con el acápite denominado “Relativos al incumplimiento de las obligaciones a cargo de SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.”

Al hecho 11. No se trata de un hecho sino de una cita parcial de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa de la oficina 603 del cual no hizo parte Fiduciaria Bancolombia S.A., y a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos.

Al hecho 12. No se entiende a qué parte se endilga el incumplimiento planteado en el presente hecho; en todo caso, si la señora Sandinelly alega ser la parte cumplida o que se allanó a cumplir deberá acreditar tal situación dentro del plenario, así como el incumplimiento correlativo de Santa Lucía Inversiones Y Proyectos S.A.S., so pena que ninguna de las partes se encuentre en mora a las voces del artículo 1609 del Código Civil.

Al hecho 13. No le consta a mi representada la remisión por parte de Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. a la señora Sandinelly Gaviria del Otrosí al Contrato de Promesa de Compraventa de la oficina 603 por tratarse de un hecho ajeno a ella, y nos atenemos a lo que resulte probado.

En relación con la cita parcial e imprecisa del Otrosí al Contrato de Promesa de Compraventa de la oficina 603 traída a colación en el presente hecho, nos atenemos a su tenor literal e íntegro que señala:

“

La cláusula primera quedará así:
 “CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR y éste se obliga a comprar a aquélla, por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión sobre la (s) siguiente(s) unidad (es) inmobiliaria (s) (En adelante el "inmueble", independientemente que se trate de una o varias unidades inmobiliarias), que se identifica(n), describe(n) y alinderá(n) en el plano adjunto que forma parte de este contrato como Anexo N.º 1, junto con todas las mejoras, anexidades, usos, dependencias y servidumbres, la (s) cual (es) formará (n) parte del Proyecto denominado TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA-NEGOCIOS de la ciudad de Villavicencio – Meta.

| Oficina | Torre | Piso | Área M2 | Uso específico |
|---------|-------|------|---------|----------------|
| 2603 | B | 6 | 53,72 | Comercial |

| Parqueadero | Área M2 | Ubicación |
|-------------|---------|-------------|
| 98 | 12,24 | Semi-sotano |

”

Y se resalta que Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte en el negocio jurídico traído a colación en el presente hecho, ni tampoco surge de lo allí estipulado una obligación a su cargo.

Al hecho 14. No se trata de un hecho sino de una cita parcial del Otrosí al Contrato de Promesa de Compraventa de la oficina 603 a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos.

Y se reitera que Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte en el negocio jurídico traído a colación en el presente hecho, ni tampoco surge de lo allí estipulado una obligación a su cargo.

Al hecho 15. No se trata de un hecho sino de una cita parcial del Otrosí al Contrato de Promesa de Compraventa de la oficina 603 a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos, y del cual Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte.

Es cierto, tal como se desprende del *OTRO SI AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OFICINA 603* con la demanda a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos.

Y agrego que Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte en el negocio jurídico traído a colación en el presente hecho.

Al hecho 16. No se trata de un hecho sino de una cita parcial del Otrosí al Contrato de Promesa de Compraventa de la oficina 603 a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos, y del cual Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte.

Al hecho 17. No se trata de un hecho sino de una cita parcial del Otrosí al Contrato de Promesa de Compraventa de la oficina 603 a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos, y del cual Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte.

Al hecho 18. No le consta a mi representada que la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. no haya comparecido “(...) *el día programado para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y para la entrega del inmueble(...)*” por tratarse de un hecho ajeno a ella; en todo caso, tampoco existe prueba que la señora Sandinelly Gaviria tenga la condición de contratante cumplida, o que se allanó a cumplir las obligaciones a su cargo, como por ejemplo haber comparecido al otorgamiento de la escritura de venta, o, a recibir el inmueble, o, que haya pagado la totalidad del precio.

Al hecho 19. Es cierto, así se desprende de la cláusula décima octava del Otrosí al Contrato de Promesa de Compraventa de la oficina 603 a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos, y del cual Fiduciaria Bancolombia S.A. no es parte, por lo que, atendiendo los principios de relatividad de los Contratos y de legalidad, la demandante no podría, tal como lo pretende, hacer extensiva los efectos de una estipulación contractual como lo es la cláusula penal a cargo de mi prohijada, que repito no hizo parte del negocio jurídico en mención.

Al hecho 20. Contiene varios hechos a los cuales respondo:

No es cierto. La sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. no fue admitida a un trámite de reorganización empresarial en los términos de la ley 1116 de 2006, sino fue admitida a un Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización en los términos del Decreto 560 de 2020 tal como se reconoce en el hecho 23 de la demanda.

No le consta a mi representada cual era el valor total del pasivo a cargo de la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. con corte al 30 de junio de 2020 por tratarse de un hecho ajeno a ella.

Al hecho 21. No le constan a mi representada los incumplimientos por parte de la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. a las ordenes impartidas por parte de la Superintendencia de Sociedades, ni los requerimientos que dicha entidad efectuó, por tratarse de un hecho a ella.

Al hecho 22. No le consta a mi representada si la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. dio cumplimiento a las ordenes impartidas por parte de la Superintendencia de Sociedades, por tratarse de un hecho ajeno a ella.

Al hecho 23. No le consta a mi representada la declaratoria del fracaso del trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización y las causas de dicho fracaso, por tratarse de un hecho ajeno a ella.

Al hecho 24. Es cierto, y así le fue informado a la demandante en el Informe Semestral Para Compradores para el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 30 de junio de 2020, rendido por Fiduciaria Bancolombia S.A., así:

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento

Al hecho 25. Es cierto.

EN RELACIÓN CON EL ACÁPITE DENOMINADO “HECHOS RELATIVOS A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS”

En relación con el acápite denominado “Relativos a la celebración del Contrato de Fiducia entre SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA”

Al hecho 26. Contiene varios hechos a los cuales respondo:

Es cierto lo señalado respecto de la fecha de celebración y las partes del Contrato de Fiducia Mercantil tal como se desprende de la cláusula segunda a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos. En este punto, se resalta que la Demandante no es parte en el mencionado negocio fiduciario, veamos lo estipulado en la cláusula en mención:

“

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. ”

Es cierto que con ocasión de la celebración del Contrato de Fiducia Mercantil se conformó el Fideicomiso P.A. Torre 33, en los términos de la cláusula cuarta del negocio fiduciario, a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos. El Fideicomiso se conformó con los siguientes activos:

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. **EI INMUEBLE**
3. Los demás BIENES FIDEICOMITIDOS que en el futuro ingresen al FIDEICOMISO.

En punto de los recursos, el numeral 17 de la cláusula primera del Contrato de Fiducia Mercantil señaló:

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.

Desde ahora, se aclara que los recursos aportados ingresaron al Fideicomiso P.A. Torre 33, y no al patrimonio de la Fiduciaria Bancolombia en posición propia.

En punto del objeto y finalidad del Contrato de Fiducia Mercantil se trata de una cita parcial de la cláusula tercera, a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos, y que reza:

“

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. ”

Al hecho 27. No se trata de un hecho sino de una cita parcial de la cláusula tercera del Contrato de Fiducia Mercantil a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos, y que fuera citada al referirnos al hecho anterior.

Al hecho 28. No se trata de un hecho sino de una cita parcial de la cláusula décima primera del Contrato de Fiducia Mercantil a cuyo tenor literal, e íntegro nos atenemos, y que reza:

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

En relación con el numeral resaltado en el presente hecho, salta de bulto a la vista que: (i) La obligación de transferencia de las unidades inmobiliarias no le correspondía a Fiduciaria Bancolombia S.A. en posición propia, sino como vocera del Fideicomiso P.A. Torre 33, y (ii) la obligación de transferir las unidades inmobiliarias se encuentra supeditada a la instrucción de la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. en su calidad de fideicomitente.

Al hecho 29. No se trata de un hecho sino de una cita parcial de la cláusula vigésima del Contrato de Fiducia Mercantil a cuyo tenor literal, e íntegro nos atenemos, y que reza:

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.

De haber revisado y citado la apoderada de la convocante de forma integral la cláusula vigésima del Contrato de Fiducia Mercantil, se percataría que mal podría pretender algún tipo de responsabilidad en cabeza de la sociedad fiduciaria en posición propia.

Al hecho 30. No se trata de un hecho sino de una cita parcial de la cláusula vigésima quinta del Contrato de Fiducia Mercantil a cuyo tenor literal, e íntegro nos atenemos, y que reza:

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.

En relación con al acápite denominado “Relativas al incumplimiento de las obligaciones a cargo de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria frente al Contrato de Fiducia Mercantil No. 10110”

Al hecho 31. Es cierto. Fiduciaria Bancolombia remitió a la demandante el *INFORME COMPRADORES* para el periodo comprendido entre el 14 de julio de 2017 al 31 de diciembre de 2017. En relación con la cita parcial del informe nos atenemos a su tenor literal, e íntegro.

Al hecho 32. Es cierto. Fiduciaria Bancolombia remitió a la demandante el *INFORME COMPRADORES* para el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2018 al 30 de junio de 2018. En relación con la cita parcial del informe nos atenemos a su tenor literal, e íntegro.

Al hecho 33. Es cierto. Fiduciaria Bancolombia remitió a la demandante el *INFORME COMPRADORES* para el periodo comprendido entre el 1° de julio de 2018 al 31 de diciembre de 2018. En relación con la cita parcial del informe nos atenemos a su tenor literal, e íntegro.

Al hecho 34. Contiene varios hechos a los cuales respondo:

Es cierto que Fiduciaria Bancolombia remitió a la demandante el *INFORME COMPRADORES* para el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 30 de junio de 2019.

No es cierto que Fiduciaria Bancolombia S.A. haya designado “(...) como *Beneficiario del proyecto, además del fideicomitente a AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. (...)*”, por la simple razón que la designación de beneficiarios económicos es una facultad exclusiva del fideicomitente, y no de la sociedad fiduciaria.

En relación con las citas parciales del informe nos atenemos a su tenor literal, e íntegro.

Al hecho 35. Es cierto que Fiduciaria Bancolombia remitió a la demandante el *INFORME COMPRADORES* para el periodo comprendido entre el 1° de julio de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

No es cierto que Fiduciaria Bancolombia S.A. haya designado “(...) como *Beneficiario del proyecto, además del fideicomitente a AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. (...)*”, por la simple razón que la designación de beneficiarios económicos es una facultad exclusiva del fideicomitente, y no de la sociedad fiduciaria.

En relación con las citas parciales del informe nos atenemos a su tenor literal, e íntegro.

Al hecho 36. No se trata de un hecho sino de un juicio de la parte actora estructurado sobre el supuesto de que Fiduciaria Bancolombia S.A. tuvo conocimiento para la época en que rindió el *INFORME COMPRADORES* para el periodo comprendido entre el 1° de julio de 2019 al 31 de diciembre de 2019 sobre el registro de las anotaciones 36 y 37 del folio de matrícula inmobiliaria No. 230-157, lo cual no es cierto.

Pero lo que más llama la atención, es que la apoderada convocante omite, de forma desleal que en el Informe Semestral Para Compradores para el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 30 de junio de 2020, Fiduciaria Bancolombia S.A. informó, entre otros hechos relevantes los echados de menos por la Demandante, así:

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.

En cuanto a las anotaciones 36 y 37 del folio de matrícula inmobiliaria No. 230-157 traídas a colación en el presente hecho **son ciertas**.

Al hecho 37. Es cierto.

Al hecho 38. No le consta a mi representada que la demandante haya solicitado a través de su apoderada copias del proceso que cursa ante el Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá con número de radicado 11001310301320180052600, ni la finalidad de la solicitud de copias, por tratarse de un hecho ajeno a ella.

Al hecho 39. Es cierto que el proceso iniciado ante el Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá con número de radicado 11001310301320180052600 fue iniciado por la sociedad Automotores Llano Grande S.A.

En relación con la cita parcial de las pretensiones de la demanda que cursa en el despacho en comentario me atengo a su tenor literal e íntegro.

Al hecho 40. Es cierto que la sociedad Automotores Llano Grande S.A. demandó a Fiduciaria Bancolombia S.A. en posición propia y como vocera del Fideicomiso P.A. Torre 33. En relación con la cita parcial de las pretensiones de la demanda me atengo a su tenor literal e íntegro, y se resalta que las mismas están dirigidas en contra de Fiduciaria Bancolombia S.A. en su condición de vocera y administradora de los patrimonios autónomos Torre 33 e Inmueble Torre 33, y no en contra de Fiduciaria Bancolombia S.A. en posición propia.

Al hecho 41. No se trata de un hecho sino de una cita parcial de los hechos planteados por la sociedad Automotores Llano Grande S.A. dentro de la demanda del proceso que cursa ante el Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá con número de radicado 11001310301320180052600, a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos.

Al hecho 42. No se trata de un hecho sino de un juicio que hace la apoderada de la parte demandante a partir de los hechos incluidos en una demanda de un proceso del cual no es parte, es decir, la convocante con fundamento en los hechos plasmados por la sociedad Automotores Llano Grande S.A. en el escrito de demanda del proceso que cursa ante el Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá concluye que “(...) *FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. no ha ejecutado ni organización en debida forma las obligaciones a su cargo en el PROYECTO TORRE 33 (...)*”, lo cual no es cierto por la potísima razón que proyecto denominado TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA – NEGOCIOS fue debidamente desarrollado y terminado.

En suma, contrario a lo acá plasmado, lo cierto es que Fiduciaria Bancolombia ha cumplido a cabalidad con las obligaciones contractuales y legales a su cargo, y la falta de transferencia de las unidades inmobiliarias, además de no ser una obligación a su cargo, no es la consecuencia de una acción, u omisión suya, por el contrario, la misma es el resultado del incumplimiento de las obligaciones en cabeza de terceros.

Por último, no es cierto que la medida cautelar de inscripción de demanda registradas en los folios de matrículas inmobiliarias de las unidades inmobiliarias impidan la celebración de la escritura pública de venta sobre las mismas, por la simple razón que no sacan los bienes del comercio, tal como lo sugiere la demandante.

Al hecho 43. **Es cierto que** Fiduciaria Bancolombia remitió a la demandante el INFORME COMPRADORES para el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 30 de junio de 2020.

No es cierto que Fiduciaria Bancolombia S.A. haya designado “(...) *como Beneficiario del proyecto, además del fideicomitente a AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. (...)*”, por la simple razón que la designación de beneficiarios económicos es una facultad exclusiva del fideicomitente, y no de la sociedad fiduciaria.

En relación con las citas parciales del informe nos atenemos a su tenor literal, e íntegro.

Al hecho 44. **No se trata de un hecho sino de una cita parcial** de la cláusula octava del Contrato de Fiducia Mercantil a cuyo tenor literal, e íntegro nos atenemos.

En relación con al acápite denominado “Relativos a la consolidación de la RESPONSABILIDAD de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. por SOLIDARIDAD”

Al hecho 45. No se trata de un hecho sino de una interpretación parcializada y acomodada de lo estipulado en la cláusula vigésima del Contrato de Fiducia Mercantil, a cuyo tenor literal e íntegro nos atenemos, y que reza:

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.

Al hecho 46. No se trata de un hecho sino de una conclusión de la apoderada demandante a partir de lo prescrito en el artículo 1243 del Código de Comercio, y la cláusula vigésima del Contrato de Fiducia Mercantil, con la única finalidad de estructurar una “(...) *responsabilidad contractual* (...)” de mi prohijada, aun cuándo no se configuran los elementos para su declaratoria, esto es, la existencia de un contrato válidamente celebrado, la existencia de un daño causado por el incumplimiento del contrato; y el nexo causal entre el incumplimiento de esa obligación y el daño causado.

Al hecho 47. Contiene varios hechos a los cuales respondo.

Es cierto que Fiduciaria Bancolombia S.A. no hizo parte del Contrato de Promesa Compraventa cuyo incumplimiento acá se depreca. Las partes del contrato son la señora Sandinelly Gaviria Fajardo, en su calidad de promitente compradora, y Santa

Lucía Inversiones Y Proyectos S.A.S., en su calidad de promitente vendedora, por lo que es evidente la inexistencia de un contrato válidamente celebrado entre la convocante y mi prohijada como presupuesto de la responsabilidad civil contractual.

No es cierto que Christian Hernando Barbosa Payan haya sido parte del Contrato de Promesa de Compraventa cuya resolución acá se pretende.

No es cierto que Fiduciaria Bancolombia S.A. estuviera obligada a transferir las unidades inmobiliarias a favor de los compradores, habida cuenta que: (i) No es la titular del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias, y (ii) la obligación de transferir las unidades inmobiliarias se encuentra en cabeza, única y exclusivamente de Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Fideicomiso P.A. Torre 33, tal como quedó pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil, veamos:

- El numeral 8.6 de la cláusula octava del Contrato de Fiducia Mercantil señala:

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.

- El numeral 5 de la cláusula décima primera del Contrato de Fiducia Mercantil dispone:

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

En todo caso, tal como lo reconoce la demandante en el presente hecho la transferencia de las unidades inmobiliarias se encontraba supeditada, entre otras, a la instrucción de transferencia por parte del fideicomitente, por lo tanto, la mentada obligación de transferencia no era, ni es aún hoy, exigible al fideicomiso P.A. Torre 33.

Al hecho 48. No es cierto que Fiduciaria Bancolombia haya obrado “(...) *negligentemente en relación a sus obligaciones contractuales y legales (...)*”, como consecuencia de haber indicado, un porcentaje de avance de obra en el *INFORME COMPRADORES* rendido para el periodo del 1° de julio de 2019 al 31 de diciembre de 2019, el cual fue ajustado en el informe siguiente, y aun cuándo el proyecto TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA – NEGOCIOS se construyó en su totalidad, lo que

demuestra, contrario a lo aquí manifestado que cumplió a cabalidad con las obligaciones contractuales y legales a su cargo, por lo tanto, resulta inexistente la responsabilidad en cabeza de la sociedad fiduciaria.

Al hecho 49. No es cierto. El presente hecho se estructura sobre incumplimiento de las obligaciones legales y contractuales a cargo de mi prohijada, el cual, no existe. En todo caso, es evidente que no hay solidaridad por las obligaciones a cargo de terceros frente a las cuales mi mandante no es responsable, ni puede imputársele solidaridad alguna por la carencia de identidad en las obligaciones asumidas por cada una de las partes contratantes en los negocios jurídicos. Característica propia del negocio plurilateral, como por ejemplo los negocios fiduciarios que nos ocupan.

IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En cuánto a las pretensiones *DECLARATIVAS*:

PRIMERA PRINCIPAL.

28. En punto de las **pretensiones 1.1. a 1.7** me abstengo de emitir pronunciamiento en la medida que no se encuentran dirigidas en contra de mi representada.

PRIMERA SUBSIDIARIA.

29. Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda incoadas en contra de Fiduciaria Bancolombia, por carecer de legitimidad la Demandante para alegar el incumplimiento del Contrato de Fiducia Mercantil, y de fundamentos fácticos y jurídicos.

30. Entre otras, porque no hay incumplimiento o juicio de reproche alguno a cargo de Fiduciaria Bancolombia en posición propia. Fiduciaria Bancolombia dio cumplimiento al Contrato de Fiducia –Mercantil, actuó de acuerdo con el marco obligacional establecido, en los términos pactados por las partes y con apego a los documentos anexos al mismo.

31. En punto de la **pretensión 1.1.** no me opongo porque se ajusta a la realidad jurídica de la celebración del Contrato No. 10110 de Fiducia Mercantil Inmobiliario De Administración Y Pagos celebrado entre la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. y Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, dentro del cual, la Demandante no es parte.

32. Respecto de la **pretensión 1.2.** me abstengo de emitir pronunciamiento en la medida que no se encuentra dirigida en contra de Fiduciaria Bancolombia S.A. en posición propia, sino está dirigida en contra del Fideicomiso P.A. Torre 33 o de Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Fideicomiso P.A. Torre 33.

33. En relación con la **pretensión 1.3** me opongo por infundada, ilegal y formularse por quién no está legitimado. Lo primero que salta de bulto a la vista es que la sociedad convocante no es parte del Contrato de Fiducia Mercantil cuyo

incumplimiento se depreca, por lo que atendiendo el principio de relatividad de los negocios jurídicos surte plenos efectos entre las partes contratantes, y no frente a terceros.

- 33.1. Fiduciaria Bancolombia cumplió a cabalidad las obligaciones contractuales y legales a su cargo, por lo tanto, resulta inexistente la responsabilidad en cabeza de la sociedad fiduciaria, por la potísima razón que no se configuran los elementos para su declaratoria, esto es, la existencia de un contrato válidamente celebrado, la existencia de un daño causado por el incumplimiento del contrato; y el nexo causal entre el incumplimiento de esa obligación y el daño causado.
- 33.2. Asimismo, es claro que no hay solidaridad alguna entre mi representada, el fideicomiso P.A. Torre 33, y la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S., que emane de la Ley, y, mucho menos, del Contrato de Fiducia. Valga anotar, que la presunción de solidaridad del Código de Comercio implica, naturalmente, el cumplimiento de los supuestos básicos de una obligación solidaria, como la identidad de la prestación, la cual no existe en el presente asunto.

En cuanto a las pretensiones *De CONDENA*:

34. En punto de las **pretensiones segunda a la sexta principales** me abstengo de emitir pronunciamiento en la medida que no se encuentran dirigidas en contra de Fiduciaria Bancolombia S.A.
35. Me opongo a la prosperidad de las **pretensiones segunda a la sexta subsidiarias** por infundadas, formularse por quién no está legitimada, y en contra de quién tampoco tiene legitimidad para convocar al presente asunto. Tal como se dejó sentado a lo largo de la presente contestación, Fiduciaria Bancolombia ha cumplido a cabalidad sus obligaciones legales y contractuales.
 - 35.1. Aunado a que es clara la inexistencia de conducta desplegada por Fiduciaria Bancolombia que haya sido la causante del supuesto daño que dice haber padecido por la convocante, y los recursos entregados por la demandante al Fideicomiso P.A. Torre 33, fueron girados a la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S., en su calidad de Fideicomitente, para el desarrollo del proyecto, por lo que si en gracia de discusión se considera que los dineros deberán ser reintegrados a la convocante, corresponderá a una obligación en cabeza del fideicomitente.
 - 35.2. En tales términos, Fiduciaria Bancolombia se opone a las pretensiones ante la evidente ausencia de configuración de los elementos que estructuran la responsabilidad civil contractual en cabeza suya, partiendo de la inexistencia del contrato en el que confluya la demandante y la sociedad Fiduciaria en posición propia, y del cual se deriven obligaciones correlativas, o se haya pactado una pena a favor de la parte cumplida y con cargo a la incumplida tal como se sugiere

en la pretensión tercera subsidiaria.

- 35.3. Ello aunado a que no hay incumplimiento alguno imputable a mi poderdante, no existen supuestos fácticos que den lugar a la restitución de aportes o a la devolución de aportes.
- 35.4. Y agrego que los perjuicios pretendidos, deben (i) ser probados por quien lo sufre, (ii) ciertos, (iii) directos, y (iv) cuantificados a las voces de nuestra jurisprudencia, lo cual no ocurre para el presente asunto, porque es inexistente el daño con ocasión de una conducta desplegada por mi prohijada.
36. En punto de la condena en costas, la misma no es procedente como consecuencia del fracaso de esta acción, por ende, quién deberá ser condenada en costas es la accionante.

Y debe señalarse que lo acá solicitado no es una pretensión, es una consecuencia que se imputa a la parte vencida en un pleito.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Con fundamento en lo expuesto anteriormente, propongo como excepciones de fondo, además de la genérica de que trata el artículo 282 del Código General del Proceso⁸, las siguientes:

A. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

37. Mientras que la legitimación en el proceso corresponde exclusivamente al campo procedimental, y constituye un presupuesto para la admisión de la demanda, la legitimación en la causa material, en la medida en que se refiere a la pretensión, esto es, al derecho sustancial, constituye una condición para obtener sentencia favorable.
38. Así las cosas, existe legitimación en la causa material, cuando quien reclama un derecho cuenta con una ley o un contrato que le otorga ese derecho (legitimación por activa) o cuando de quién se reclama ese derecho está legal o contractualmente obligado a satisfacer ese derecho (legitimación por pasiva).
39. En otras palabras, está legitimado el demandante cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y está legitimado el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que está a su cargo.
40. La Corte Constitucional ha manifestado al respecto:

⁸ “**ARTÍCULO 282. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES.** En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. (...)”

*“Acorde con los principios básicos del derecho procesal, especialmente con el denominado “legitimidad en la causa por pasiva”, **las obligaciones jurídicas son exigibles respecto de quien se encuentra expresamente llamado por la ley o el contrato a responder por ellas. Así las cosas, para que la acción judicial se abra camino en términos de favorabilidad, es necesario que - además de que se cumplan otros requisitos- exista una coincidencia de derecho entre el titular de la obligación pretendida y el sujeto frente a quien dicha conducta se reclama. La incongruencia o falta de identidad entre dichos sujetos, conduce usualmente al proferimiento de sentencias desestimatorias, las cuales, como es obvio, resultan altamente perjudiciales para el demandante.**”⁹ (Énfasis agregado).*

41. A su turno, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha expresado lo siguiente:

*“A este propósito, “la legitimación en la causa, o sea, el interés directo, legítimo y actual del ‘titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico’ (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, ‘es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste’ (Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, ‘según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la ‘legitimatío ad causam’ **consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)** (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, ‘el juzgador debe verificar la legitimatío ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular’ (Cas. Civ. Sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01), **pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio**, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdicción cuya característica más destacada es la de ser definitiva’ (casación de 3 de junio de 1971, CXXXVIII, litis. 364 y siguientes)” (cas. civ. sentencia de 14 de octubre de 2010, exp.*

⁹ Corte Constitucional. Auto de 8 de marzo de 2001. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

11001-3101-003-2001-00855-01).”¹⁰ (Se destaca).

42. Por otra parte, la doctrina en cabeza del profesor Hernando Devis Echandía ha expuesto lo siguiente, en punto del tema que nos ocupa:

*“Tener legitimación en la causa consiste en ser la persona que, de conformidad con la ley sustancial, **puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda o en la imputación penal, por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial pretendida** o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto de la decisión del juez, en el supuesto de que aquélla o éste exista; o en ser el sujeto activo o pasivo de una relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado.”¹¹ (Se destaca).*

*“También puede suceder que el derecho sustancial o la relación jurídica material exista, con sus consecuentes obligaciones, **sin que por ello quienes concurren como demandantes sean los sujetos activos de esa relación o no lo sean pasivamente los que figuran como demandados**, por resultar ambos o uno de ellos sin interés en el litigio planteado o **sin legitimación en la causa**. En tales situaciones el proceso tiene sus partes, no obstante que los sujetos de la relación jurídica sustancial sean personas distintas y ausentes del juicio. No podrá entonces dictarse sentencia de fondo, pero en cambio el proceso sí ha nacido y se ha desarrollado entre quienes concurren como partes demandante y demandada. **Pero en el proceso no existen partes en sentido material**. O existe parte formal o no existe; se actúa o no en él.”¹² (Se destaca).*

43. Descendiendo al caso que nos ocupa, tenemos que la Demandante convocó al presente trámite a Fiduciaria Bancolombia S.A. tal como se desprende del libelo genitor, sin embargo, a pesar de insinuar una supuesta solidaridad entre los demandados, que valga decir no existe, no procuró una declaración de incumplimiento para mi prohijada, simplemente porque tales incumplimientos “contractuales” no existen. Veamos la pretensión 1.2. del acápite denominado “*Relativas a los incumplimientos de los negocios jurídicos por parte de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.*”, que reza:

1.2. Que se **DECLARE** que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. **en su condición de vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos Torre 33 e Inmueble Torre 33** incumplió sus deberes profesionales de información, asesoría, lealtad, buena fe, diligencia.

44. Siguiendo por esta senda, surge la inquietud de ¿Cuál es la relación comercial celebrada entre la convocante y la Fiduciaria Bancolombia que legitima a la

¹⁰ Sentencia de 13 de octubre de 2011, exp. 11001-3103-032-2002-00083-01, M.P. Dr. William Namén Vargas.

¹¹ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Compendio de Derecho Procesal – Tomo I, Octava Edición, Editorial ABC, Bogotá, 1981, pág. 287.

¹² DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Tratado de Derecho Procesal – Parte General, Tomo II, Editorial Temis, Bogotá, 1962, pág. 381 y 382.

primera a demandar a la segunda por el incumplimiento de unas obligaciones contractuales? No siendo otra la respuesta que ninguna su Señoría, tal vínculo contractual no existe entre la Demandante y la Fiduciaria Bancolombia, veamos porque:

- 44.1. Los Contratos de Promesa de Compraventa inicialmente de la oficina 704, y luego de la oficina 603 junto con sus otrosíes, fueron celebrados entre la Convocante, en su calidad de promitente compradora, y Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S., en su calidad de promitente vendedora, sin intervención de Fiduciaria Bancolombia S.A.. Para efectos de ilustrar al Despacho se trae a colación la última promesa de compraventa celebrada sobre la oficina 603, que reza:

“

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No.
OFICINA 603**

Entre los suscritos **SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, con NIT 900.182.968-9, legalmente constituida mediante escritura pública número 0005034, de fecha del Veintiséis (26) de Octubre de 2007 otorgada en la Notaría Tercera del Circuito de Villavicencio, con domicilio principal en la ciudad de Villavicencio - Meta, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Villavicencio, a la que fue inscrita el día treinta y uno (31) de Octubre de 2007, bajo el número 00029523 del libro IX respectivo, con matrícula mercantil número 00162456, el cual se adjunta al presente contrato, legalmente representada por **FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 79.411.910 expedida en Bogotá, quien para efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte; y, por la otra, **SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO** identificada con cédula de ciudadanía 40.444.099 expedida en Villavicencio, mayor de edad, domiciliada en la Ciudad de Villavicencio, de estado civil soltera, parte contractual que independientemente que esté conformada por una o varias personas en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el presente Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble que se registrá por las cláusulas contenidas en el mismo, previos los siguientes:

”

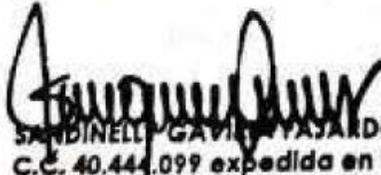
- 44.2. Y del acápite de firmas tenemos:

LA PROMITENTE VENDEDORA,



FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO
C.C. 79.411.910 expedida en Bogotá D.C.
Representante Legal
SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S

EL PROMITENTE COMPRADOR



SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO,
C.C. 40.444.099 expedida en Villavicencio

- 44.3. Si bien es cierto, en ciertos apartes del negocio jurídico en cita se hizo alusión al

Contrato de Fiducia Mercantil o al Fideicomiso P.A. Torre 33, ello no quiere decir que Fiduciaria Bancolombia haya quedado vinculada en los términos del mismo. En este punto, vale la pena recordar que los contratos son ley para las partes contratantes y deben ser atendidos en los términos allí plasmados.

- 44.4. Por su parte, el Contrato de Fiducia Mercantil en su cláusula segunda definió las *PARTES Y BENEFICIARIO*, del negocio fiduciario, así:

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.

- 44.5. Conforme la cláusula en cita se avizora, que la Demandante no es parte del Contrato de Fiducia Mercantil, por lo que mal podrían exigir el cumplimiento a la sociedad fiduciaria de unas obligaciones emanadas de un negocio del cual, reitero, no es parte, ni tampoco beneficiaria, ello en línea con la definición prevista en el numeral 2° de la cláusula primera del negocio fiduciario, que prescribe que los derechos de los promitentes compradores “(...) *se circunscriben a los consagrados en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA (...)*”. Así se definió:

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.

45. Corolario de lo hasta acá expuesto, la Demandante pretende¹³ la declaratoria de responsabilidad civil contractual en contra de la Fiduciaria Bancolombia por el supuesto incumplimiento de obligaciones emanadas del Contrato de Fiducia Mercantil sin haber sido parte del mentado negocio fiduciario, configurándose de ésta manera la falta de legitimación en la causa por activa, la cual le solicito respetuosamente al Señor Juez sea declarada mediante sentencia anticipada por mandato del numeral 3° del artículo 278 del CGP.

B. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. EN POSICIÓN PROPIA

46. Siguiendo por este derrotero, a lo largo del líbello genitor la Demandante se duele que Fiduciaria Bancolombia no cumplió con el deber de información y de la obligación de efectuarle la transferencia de la unidad inmobiliaria prometida en venta por la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S., equiparando a la sociedad fiduciaria en posición propia, a su calidad de vocera del fideicomiso

¹³ Pretensión a. del líbello genitor.

P.A. Torre 33, como si se tratara de una misma parte.

47. Sin embargo, no se percató que tal obligación no se encontraba en cabeza de Fiduciaria Bancolombia, sino del Fideicomiso P.A. Torre 33, a pesar de que así quedó plasmado en la promesa de compraventa que celebró con la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S., para lo cual se trae a colación, a manera de ejemplo, la cláusula séptima del Contrato de promesa de compraventa, que dice:

CLÁUSULA SÉPTIMA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.- LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública que contenga el contrato de compraventa prometido en virtud del presente contrato, a las 2:00 pm del día 15 de noviembre de 2019 en la Notaría TERCERA del Circulo de Villavicencio, ubicada actualmente en la Carrera 32 No. 39-54., para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a instruir oportunamente a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, propietario de los inmuebles que conformarán el Proyecto TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA-NEGOCIOS, suscriba la mencionada escritura pública como tradente del inmueble prometido. No obstante lo anterior, las partes podrán anticipar o prorrogar la firma de la escritura si así lo acordaren previamente y por escrito. EL

48. Lo anterior, en consonancia con lo plasmado en el Contrato de Fiducia Mercantil respecto de la transferencia de las unidades inmobiliarias, partiendo del hecho que el Fideicomiso P.A. Torre 33 era quién ostentaba la titularidad del derecho de dominio sobre el inmueble de mayor extensión identificado con F.M.I. No. 230-157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, sobre el cual, fue desarrollado el proyecto Torre 33 Centro Empresarial Medicina - Negocios, y, por tanto, ahora es el titular del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes, siendo de esta manera imposible que Fiduciaria Bancolombia incumpliera una obligación de transferir un inmueble sobre el cual no ostenta el derecho de dominio. En relación con este asunto, es menester traer a colación la cláusula cuarta del negocio fiduciario que señala:

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.

49. Y el inmueble descrito en la cláusula cuarta, corresponde al de mayor extensión identificado con F.M.I. No. 230-157, tal como se definió en el numeral 11 de la cláusula primera del negocio fiduciario, del siguiente tenor:

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.

50. En suma, a la imposibilidad por parte de Fiduciaria Bancolombia de transferir un inmueble cuyo derecho de dominio no ostenta, tampoco se pactó una obligación en tal sentido a su cargo. En relación con la transferencia, el fideicomitente impartió la siguiente instrucción en el numeral 8.6. de la cláusula octava:

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.

51. A su turno, el numeral 5° de la cláusula décima primera del negocio fiduciario se pactó:

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

52. En tales términos, refulge con total claridad que Fiduciaria Bancolombia no podía, ni puede, por no ser la titular del derecho de dominio, ni tampoco tenía la obligación de transferir la unidad inmobiliaria a favor de la Demandante, obligación que se encuentra en cabeza, única y exclusivamente en cabeza del Fideicomiso P.A. Torre 33 la cual ejecuta a través de la Fiduciaria Bancolombia en su calidad de vocera.

53. Así, resulta inexorable concluir que Fiduciaria Bancolombia S.A. no estaba contractualmente obligada a transferir la unidad inmobiliaria a la parte actora, por lo que mal podría declararse su incumplimiento, y ser la llamada a responder, configurándose de esta manera la falta de legitimación en la causa por pasiva.

C. LA OBLIGACIÓN DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 DE TRANSFERIR LA UNIDAD INMOBILIARIA PROMETICA EN VENTA SE ENCUENTRA SUPEDITADA A LA INSTRUCCIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y EL PAGO DE LA PRORRATA DE LA HIPOTECA

54. Lo primero que resulta pertinente mencionar, es que a pesar de que la presente acción se estructura sobre el incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa de la Oficina 603 al no haberse efectuado la transferencia a la convocante de la unidad inmobiliaria, del cual no es parte mi prohijada, es claro que la obligación de transferir las unidades inmobiliarias a los promitentes compradores se encontraba en cabeza del Fideicomiso P.A. Torre 33, por lo que resulta necesario verificar si tal obligación, era o no exigible, o se encontraba supeditada al cumplimiento de unas obligaciones por parte del Fideicomitente.
55. Lo primero que tenemos a las voces del Contrato del Contrato de Fiducia Mercantil, es que, para la transferencia de las unidades inmobiliarias era necesaria la instrucción por parte de la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. en su calidad de Fideicomitente, así se estipuló en el numeral 8.6. de la cláusula octava del negocio fiduciario:

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.

56. En iguales términos se pactó en el numeral 5° de la cláusula décima primera del negocio fiduciario:

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

57. Es decir, para que el Fideicomiso P.A. Torre 33 pudiera efectuar la transferencia de la unidad inmobiliaria a la convocante, requería de la instrucción en tal sentido por parte del Fideicomitente, la cual no fue impartida.

58. Aunado a la necesidad de la instrucción por parte del Fideicomitente, también resulta necesario pago de la prorrata de las unidades inmobiliarias afectadas con la hipoteca del inmueble de mayor extensión, correspondiendo al Fideicomitente “(...) *Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el INMUEBLE (...)*”, tal como se desprende del numeral 5 de la cláusula décima quinta del Contrato de Fiducia Mercantil.
59. A su turno el artículo 11 de la Circular Externa No. 85 de 2000 en su parte pertinente señala que “(...) la hipoteca en mayor extensión que afecta el inmueble se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrata correspondiente.” (Énfasis agregado)
60. En el caso bajo estudio tenemos que el Constructor no ha pagado la “(...) *prorrata correspondiente (...)*”, ni tampoco ha dado la instrucción al Fideicomiso P.A. Torre 33 para efectuar la transferencia.
61. Es así, cómo la obligación en cabeza del Fideicomiso P.A. Torre 33 de transferencia de la unidad inmobiliaria a la demandante no es ni será exigible hasta tanto el Fideicomitente imparta la instrucción de transferir el inmueble, y además, pague la prorrata de la hipoteca del inmueble de mayor extensión, por lo que mal podría incumplirse una obligación que no es exigible.

D. EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. IMPOSIBILITARON LA TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA A LA CONVOCANTE

62. La Demandante acudió ante su Señoría con el propósito de que se resuelva el contrato de promesa de compraventa celebrado con la sociedad Santa Lucía Inversiones Y Proyectos S.A.S., y además que se declare el incumplimiento de Fiduciaria Bancolombia del Contrato de Fiducia Mercantil.
63. A pesar de encontrarse mal dirigida la demanda en contra de Fiduciaria Bancolombia S.A. en posición propia, entidad con la que no existe vínculo contractual, ni tampoco tiene -la sociedad fiduciaria- a su cargo la obligación de transferir la unidad inmobiliaria a la convocante, es claro que, de existir el daño alegado, el mismo es consecuencia directa del incumplimiento de las obligaciones a cargo de Santa Lucía Inversiones Y Proyectos S.A.S., emanadas tanto, del contrato de promesa de compraventa, como del Contrato de Fiducia Mercantil.
64. En efecto, en el Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble celebrado con la convocante, la sociedad constructora se comprometió a vender el inmueble, y a transferirlo saneado tal como se desprende de las cláusulas primera y tercera del negocio jurídico en mención que se trae a colación:

CAPÍTULO I
CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR y éste se obliga a comprar a aquella, por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión sobre la (s) siguiente(s) unidad (es) inmobiliaria (s) (En adelante el "Inmueble", que se independientemente que se trate de una o varias unidades inmobiliarias), que se identifica(n), describe(n) y allndera(n) en el plano adjunto que forma parte de este

La cláusula décima señaló:

CAPÍTULO III
CLÁUSULA DÉCIMA.- SANEAMIENTO.- LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que ni el FIDEICOMISO P.A INMUEBLE TORRE 33 ni el FIDEICOMISO P.A TORRE 33 administrados por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A han enajenado a ninguna otra persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tienen el dominio y la posesión tranquila, quieta, pública y pacífica del mismo. Declara, además, que harán su transferencia libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y, en general, libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se someterá el Lote conforme se indicó, y de la hipoteca abierta sin límite de cuantía que en mayor extensión constituida por el FIDEICOMISO P.A INMUEBLE TORRE 33 a favor de BANCOLOMBIA S.A para el desarrollo del PROYECTO. Esta hipoteca será cancelada a expensas de LA PROMITENTE VENDEDORA una vez se otorgue y registre legalmente la escritura de venta a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR y siempre que se hubiese pagado la totalidad del precio. PARÁGRAFO.- En todo caso SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., se encuentra obligada a responder directamente y conforme a la ley por evicción y vicios redhibitorios en los términos establecidos en la Ley.
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- GARANTÍAS OFRECIDAS POR LA PROMITENTE VENDEDORA

65. En línea con lo planteado en la excepción anterior, la Santa Lucía Inversiones Y Proyectos S.A.S. en su calidad de Fideicomitente, debía impartir la instrucción para la transferencia de las unidades inmobiliarias tal como se estipuló en el en el numeral 8.6. de la cláusula octava del negocio fiduciario:

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.

66. Pero, además tenía la obligación de cancelar la prorrata de la hipoteca del inmueble de mayor extensión, correspondiendo al Fideicomitente, gestionando la cancelación de la hipoteca tal como se desprende del numeral 5 de la cláusula décima quinta del Contrato de Fiducia Mercantil, que reza:

5. Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el INMUEBLE, cuando así se requiera.

67. En atención de las cláusulas en cita, la transferencia de la unidad inmobiliaria a la convocante por parte del Fideicomiso P.A. Torre 33 se encontraba supeditada al cumplimiento de las obligaciones descritas por parte del Fideicomitente, quien no las honró, imposibilitando de ésta manera que se pudiera realizar la transferencia, reitero, no por una causa imputable a la Fiduciaria Bancolombia, sino imputable, única y exclusivamente a la sociedad Santa Lucía Inversiones y

Proyectos S.A.S.

E. INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD EN CONTRA DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

68. Para que proceda la declaratoria de responsabilidad contractual es necesario que: i) exista un contrato que consagre las obligaciones que se reclaman como incumplidas, (ii) a quien se le imputa una responsabilidad contractual sea parte de dicho negocio jurídico, (iii) como consecuencia de dicho incumplimiento se haya causado un daño a quien lo reclama, y (iv) que el daño sea efecto directo y cierto de la conducta desplegada por el deudor incumplido.
69. A lo largo de la presente contestación se ha hecho especial énfasis en la falta de legitimación, tanto por activa de la convocante, como por pasiva de la Fiduciaria Bancolombia, puesto que no existe un negocio jurídico en el que concurra la Demandante y la sociedad fiduciaria, lo que constituye el incumplimiento del primer presupuesto para la declaratoria de responsabilidad civil contractual.
70. Y agregó que, la conducta que la demandante reclama se escapa por completo de las obligaciones a cargo de la Fiduciaria Bancolombia tal como se dejó sentado en la excepción planteada en el literal b. anterior, lo que, de suyo, es suficiente para descartar cualquier juicio de responsabilidad en su contra.
71. Pero ocurre, además, que todos los restantes requisitos necesarios para que tal responsabilidad se abra paso brillan por su ausencia. En efecto, ni conducta reprochable hay que endilgarle a la sociedad fiduciaria, quien ha honrado sus compromisos contractuales, ni existe, daño derivado de su actuar por el que deba resultar comprometido su patrimonio.
72. Basta con leer las obligaciones que la sociedad fiduciaria, asumieron para advertir sin asomo de duda que no existe obligación alguna que le permita a la parte actora formular la reclamación que acá nos convoca o efectuarle un juicio de reproche en materia de responsabilidad.
73. El análisis detallado de la inexistencia de tales requisitos es al que se dedican las excepciones que pasan a desarrollarse, con base en las cuales, como se verá, fácil es concluir que ni conducta reprochable a cargo de la fiduciaria, ni tampoco perjuicio alguno por el cual hacerla responsable o restitución de aportes a su cargo.

F. INEXISTENCIA DE UN CONTRATO VÁLIDAMENTE CELEBRADO EN EL QUE CONCURRA LA DEMANDANTE Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

74. Como primer requisito para que se configure la responsabilidad civil contractual, es necesario la existencia de un contrato válido que se haya celebrado conforme a la ley, y no adolezca de vicio alguno, tal como lo ha

expresado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹⁴, así:

*(...)Trátase aquí, según puede establecerse, de un proceso de responsabilidad civil contractual, **razón por la cual el acogimiento de la acción depende de la demostración, en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma** (...)*” (Énfasis agregado)

75. En el presente caso, la Demandante funda sus pretensiones en el supuesto incumplimiento contractual de Fiduciaria Bancolombia, al señalar en el líbello genitor reformado que la convoca por “(...) **RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL** (...)”, pero al revisar la pretensión la pretensión 1.2. del acápite denominado “*Relativas a los incumplimientos de los negocios jurídicos por parte de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.*”, la declaración de incumplimiento va dirigida en contra del fideicomiso P.A. Torre 33, pero no de la sociedad fiduciaria en posición propia:

1.2. Que se **DECLARE** que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. **en su condición de vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos Torre 33 e Inmueble Torre 33** incumplió sus deberes profesionales de información, asesoría, lealtad, buena fe, diligencia.

76. Y la razón de la forma en que se estructuró la pretensión es sencilla Señor Juez, tal cómo lo convendrá su Señoría con el suscrito no existe negocio jurídico, en el que concurran tanto la sociedad fiduciaria con la convocante, y del cual se deriven las obligaciones que pretenden reclamar como incumplidas, ni mucho menos en la que Fiduciaria Bancolombia tenga a su cargo la obligación de efectuar la transferencia de la unidad inmobiliaria, tal como se dejó sentado en la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva.

77. En efecto, la obligación de transferir las unidades inmobiliarias corresponde, única y exclusivamente, al Fideicomiso P.A. Torre 33, la cual se encontraba supeditada al cumplimiento de obligaciones en cabeza del fideicomitente.

78. Así, no se cumple con el presupuesto de la existencia de un contrato válidamente celebrado del cual se derive la obligación cuyo incumplimiento se depreca.

G. AUSENCIA DE DAÑO OCASIONADO - DAÑO INCIERTO

79. La ley, la jurisprudencia y la doctrina han concluido que el daño indemnizable es aquel que debe ser cierto, personal y directo, además debe ser antijurídico todo lo cual se presenta cuando existe evidencia cierta en cuanto a la realidad del perjuicio, cuando éste es sufrido por quien reclama su reparación, y cuando sea una consecuencia directa de un hecho imputable a un sujeto de derecho.

80. Ha sostenido la jurisprudencia y la doctrina que el daño es la razón de ser de la responsabilidad, y por ello, todo estudio al respecto debe partir de la

¹⁴ Sentencia de 9 de marzo de 2001. Expediente 5659.

determinación del daño:

*“Si no hubo daño o no se puede determinar o no se le pudo evaluar, hasta allí habrá de llegarse. Todo esfuerzo adicional, relativo a la autoría o a la calificación moral de la conducta del autor resultaría necio e inútil.”*¹⁵
(Énfasis agregado)

81. En ese sentido la responsabilidad, para que pueda existir, requiere de un daño, y así se ha sostenido de tiempo atrás:

*“Por todo ello cabe afirmar que dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento. De ahí que no se de responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica, sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquier acción indemnizatoria.”*¹⁶ (Énfasis agregado).

*“No está demás insistir, como lo ha hecho esta Sala, que el daño constituye “la columna vertebral de la responsabilidad civil, en concreto de la obligación resarcitoria a cargo de su agente (victimario), sin el cual, de consiguiente, resulta vano, a fuerza de impreciso y también hasta especulativo, hablar de reparación, de resarcimiento o de indemnización de perjuicios, ora en la esfera contractual, ora en la extracontractual, habida cuenta que ‘Si no hay perjuicio’, como lo puntualiza la doctrina especializada, ‘...no hay responsabilidad civil’” (Sent. 56 de abril 4 de 2001, exp.: 5502), de lo que se desprende, en las descritas circunstancias, que no sea posible reclamar con éxito la aplicación del artículo 16 de la Ley 446 de 1998, como quiera que dicha disposición parte del supuesto de un daño resarcible, esto es, de un daño cierto y no eventual, o ayuno de certidumbre. Por consiguiente, la medida de la reparación del mismo, que se sabe debe ser integral, rectamente entendida, supone previa e indefectiblemente, la presencia acreditada de un daño, con todo lo que ello envuelve, de suerte que la invocación de la equidad, por importante que sea, es inútil para soslayar la evidencia y necesidad del referido menoscabo.”*¹⁷(Énfasis agregado).

82. En otro pronunciamiento señaló la Corte Suprema de Justicia:

“2. Precizada la cuestión central del cargo, menester memorar que, toda obligación de restituir, reparar o indemnizar la lesión de un derecho, interés o valor tutelado por el ordenamiento jurídico, rectius, responsabilidad civil, presupone ab initio un daño cierto, actual o futuro al sujeto, en su persona, integridad física o síquica, vida de relación, condiciones de existencia o patrimonio (cas. civ. sentencias de 4 de abril de 1968, CXXIV, 62; 4 de abril de

¹⁵ Henao, Juan Carlos. El Daño. Universidad Externado de Colombia, 1998. Página 36

¹⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, 4 de abril de 1968. T. CXXIV.

¹⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, 27 de junio de 2005.

2001, [S-056-2001], exp. 5502; 9 de septiembre de 2010, exp. 17042-3103-001-2005-00103-01), y salvo en los expresos casos normativos, corresponde al damnificado probar su existencia y extensión (*incumbit probatio qui dicit non qui negat; actori incumbit probatio, onus probando; inc. 4º, artículo 29 Constitución Política; arts. 1757 Código Civil y 177 Código de Procedimiento Civil; cas. civ. sentencia de 25 de enero de 2008, [SC-002-2008], exp. 00373*).

Constatada la ocurrencia del detrimento, es necesario acreditar la relación de causalidad entre la conducta generatriz y el quebranto cuya reparación se pretende, esto es, su imputación causal a un sujeto, o sea, la singularización o determinación de su autor (cas. civ. sentencias de 7 de mayo de 1968, CXXIV; 26 de septiembre de 2002, exp. 6878).

Establecido ex ante el daño y el vínculo causal, pertinente determinar ex post el fundamento normativo, criterio o factor de atribución o imputación sustentáculo del deber legal, razón jurídica prístina de la obligación resarcitoria¹⁸ (Se destaca).

83. Ahora bien, para que ese daño exigido por la ley, la doctrina y la jurisprudencia, sea indemnizable, debe (i) ser probado por quien lo sufre, (ii) cierto, (iii) directo, y (iv) cuantificado.
84. En el caso bajo estudio, no se entiende ¿Cuál es el daño o perjuicio cierto y directo padecido por la convocante y que sea una consecuencia directa de una conducta desplegada por Fiduciaria Bancolombia?, no siendo otra la respuesta que no existe, puesto que el daño de existir no es imputable a mi prohijada.
85. En tales términos, nos encontramos frente a la inexistencia de un daño ocasionado por Fiduciaria Bancolombia puesto que no hubo incumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Fiducia Mercantil.
86. En tal sentido, no se encuentra acreditado el daño cierto y real como elemento de la responsabilidad civil contractual, y que sea consecuencia del actuar de mi representada.

H. INEXISTENCIA DE RELACIÓN DE CAUSALIDAD

87. En cuanto al nexo de causalidad, es necesario indicar que sólo se presenta cuando existe una relación de causa y efecto entre el hecho del agente y el daño producido.
88. Debido a que no se presenta una omisión ni conducta reprochable alguna de parte de mis representadas, es claro que, por sustracción de materia, tampoco se puede presentar nexo de causalidad.
89. Pero si en gracia de discusión se aceptara que algún daño existió, deberá

¹⁸ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Sentencia de 16 de mayo de 2011, ref. 52835-3103-001-2000-00005-01, M.P. Dr. William Namén Vargas.

concluirse que el mismo no guarda relación de causalidad con conducta alguna desplegada por mis representadas, o, en otras palabras, que ese daño no fue producido por Fiduciaria Bancolombia, quien mal podría incumplir una obligación de transferir una unidad inmobiliaria que no está a su cargo.

90. En efecto, para que pueda imputarse responsabilidad a una persona, se requiere que el daño alegado haya sido la consecuencia directa de la conducta u omisión del sujeto demandado, sin que hubieren mediado factores externos y ajenos a dicha acción u omisión en la causación del perjuicio, pues de lo contrario estaríamos en presencia de ausencia de causa directa, que habrá de derivar en exoneración de responsabilidad.
91. En ese sentido, ha sostenido la doctrina lo siguiente:

*“Racionalmente, la responsabilidad civil supone un nexo de causa a efecto entre el perjuicio y el hecho dañino. Este último debe haber sido, según la expresión habitual aunque tautológica, la causa generadora del daño, al igual que la cosa (C.C., art 1384, inc. 1, parte final) debe haber jugado un papel activo en la producción del daño. Los términos de los artículos 1382 y siguientes justifican este principio: todos exigen que el hecho, la cosa, el animal o el edificio causen el daño. **Solo el perjuicio directo podrá ser reparado, porque solo éste se halla ligado por ese nexo de causa a efecto con el acto imputado al responsable, el hecho generador.** Esas expresiones muestran al mismo tiempo que la causalidad es objetiva. Se trata de un encadenamiento de circunstancias que el juez está encargado de desenredar. A las dificultades inherentes a la noción misma de causalidad (que es una abstracción) se agrega un elemento suplementario de complicación, cual es el hecho de que un daño es a menudo el resultado de varios factores, de los cuales es entonces necesario averiguar el papel exacto.”¹⁹ (Énfasis agregado)*

92. En este mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia ha indicado lo siguiente:

*“Para poder atribuir una consecuencia a un determinado sujeto **se requiere la existencia de un vínculo directo de causa a efecto entre el daño ocasionado y el comportamiento del agente.** El derecho no impone al responsable del comportamiento la obligación de responder por todos los desarrollos ulteriores al acto que se le imputa, **sino de aquellas consecuencias que derivan directa e inmediatamente del mismo,** como ha sido dicho por la jurisprudencia en los términos citados.*

*En esta materia, conviene precisarlo, el mismo principio de causalidad que regula la responsabilidad penal rige también la responsabilidad civil, por lo que **resulta impensable que el autor de un hecho delictuoso que crea un determinado riesgo deba responder por el resultado que se produce a***

¹⁹ La Responsabilidad Civil Profesional, PHILIPPE LE TOURNEAU, Traducción de Javier Tamayo Jaramillo, Legis.

*raíz del surgimiento de otra cadena causa*²⁰ (Énfasis agregado).

93. En el caso que es materia de estudio, no existe relación de causalidad entre las conductas de Fiduciaria Bancolombia y el supuesto perjuicio sufrido por la Demandante.
94. Se insiste en el hecho de que Fiduciaria Bancolombia no tenía obligación a su cargo de transferir la unidad inmobiliaria, y que dicha obligación estaba a cargo del Fideicomiso, la cual como se analizó líneas atrás, estaba supeditada a la instrucción de transferencia por parte del fideicomitente, y las gestiones para el pago y cancelación de la prorrata, por lo tanto, la mentada obligación de transferencia no es exigible, razón por la que es imposible que exista nexo de causalidad entre la conducta de mi representada y el daño que alega la convocante.
95. Así, el daño que dicen haber padecido la convocante no es imputable Fiduciaria Bancolombia, por el contrario, de probarse, es la consecuencia directa del hecho de un tercero, en los términos explicados en el literal D. anterior.

I. AUSENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE LAS DEMANDADAS.

96. Como se observa de las excepciones iniciales de la presente contestación de la demanda y de la lectura del Contrato de Fiducia, cada una de las partes, tienen sus propias obligaciones y derechos.
97. En efecto, en el Contrato de Fiducia, se establecieron las obligaciones a cargo de Fiduciaria Bancolombia como fiduciaria, otras a cargo del Fideicomiso P.A. Torre 33, y otras a cargo de la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S., en ninguna de ellas, hay confluencia de obligaciones a su cargo. Lo anterior implica que no hay pluralidad de obligados, pues no hay identidad en el objeto de la obligación.
98. Ahora bien, la presunción de solidaridad del Código de Comercio implica, naturalmente, el cumplimiento de los supuestos básicos de una obligación solidaria, como la identidad de la prestación a cargo de dos o más deudores. El artículo 1569 del Código Civil establece que hay identidad de la cosa debida, **uno de los requisitos de las obligaciones solidarias**, cuando lo que se debe es una misma prestación.

*“La cosa que se debe solidariamente por muchos o a muchos, **ha de ser la misma**, aunque se deba de diversos modos; por ejemplo, pura y simplemente respecto de unos, bajo condición o a plazo respecto de otros”* (Énfasis agregado)

99. En el Contrato de Fiducia se establecieron las obligaciones de cada uno de sus

²⁰ Sentencia de agosto 11 de 2004, rad. 20139.

partes, en forma separada y no idéntica. En atención al rol que cada uno asumió en el negocio fiduciario, siendo en tal sentido, las obligaciones de unos y otros enteramente distintas en su alcance, naturaleza y efectos.

100. Por un lado, la fiduciaria asumió las obligaciones a su cargo derivadas de su rol de Fiduciario y establecidas en el contrato. Por otro lado, la constructora Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. asumió, entre otras, las obligaciones correspondientes al carácter de fideicomitente gerente del Proyecto, entre ellas impartir las instrucciones para la transferencia de las unidades inmobiliarias, y el giro de los recursos al Fideicomiso para el pago de las obligaciones adquiridas para el desarrollo del proyecto, entre ellas, el crédito constructor.
101. De allí que, en el Contrato de Fiducia que se trae a colación en la presente reclamación, encontramos al (i) fideicomitente con sus derechos y obligaciones, (ii) el patrimonio autónomo (**Fideicomiso P.A. Torre 33**) con sus propios derechos y obligaciones, y (iii) la fiduciaria (**Fiduciaria Bancolombia**).
102. Esta es una de las características de los contratos de fiducia en los que, a diferencia de los contratos de compraventa, no es posible establecer una solidaridad en los otros contratantes. Dado que, cada parte del contrato de fiducia asume las obligaciones a cargo de acuerdo con el rol establecido en la Ley y en el contrato.
103. En efecto, cuando hablamos de contratos de fiducia nos encontramos frente a contratos plurilaterales, sin que ello implique una confluencia de obligaciones entre las partes del contrato de fiducia y, mucho menos, una pluralidad de acreedores o deudores. Simple y llanamente hay múltiples contratantes cada uno con un marco obligación a su cargo y su propio centro de interés.
104. A su vez, respecto de los contratos plurilaterales y bilaterales señala el Profesor Massimo Bianca que los primeros tienen varios centros de intereses y el contrato bilateral solo tiene dos centros de intereses (a pesar de que en ellos confluyan varias personas):²¹

“Contrato plurilateral es el contrato conformado por más de dos partes en sentido sustancial.

Según la opinión común, la parte debe entenderse como centro de intereses (n. °21). Por lo tanto, el contrato plurilateral se caracteriza ante todo por la presencia de varios centros de intereses (ej., el contrato de sociedad), al paso que no deben considerarse contratos plurilaterales aquellos en los que participa una pluralidad de personas remisibles a dos centros de interés contrapuestos (...). Estos contratos son llamados con parte compleja.” (Énfasis agregado)

105. Por su parte, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 2011 tuvo a bien

²¹ BIANCA, C. Massimo, *El contrato*. Traducción: Fernando Hinestrosa y Edgar Cortés. 1ª Ed., Bogotá, Edit. Universidad Externado de Colombia, 2007. Pág. 77.

precisar la naturaleza de los contratos bilaterales y la de los contratos plurilaterales y, en particular, que en esta clase de contratos cada parte se vincula de manera individual y autónoma de las otras y, por tanto, la suerte de cada una de sus obligaciones no se extiende a las demás. Veamos:²²

“Con todo, estima pertinente la Sala puntualizar que los contratos con prestaciones recíprocas, tradicionalmente denominados bilaterales, son aquellos en los que cada contratante se obliga para con su contraparte a ejecutar el objeto debido con el fin de satisfacer su interés en la realización de la prestación, es decir, que en tales negocios jurídicos las prestaciones de las partes son interdependientes, razón por la cual el incumplimiento de una de ellas habilita a la otra para impetrar la acción resolutoria. (...).

Por el contrario, en los contratos denominados plurilaterales, en los que las prestaciones de todos los sujetos involucrados están enderezadas a la obtención de un propósito que es común, como ocurre de manera paradigmática en los contratos de naturaleza asociativa, el incumplimiento de alguno de los contratantes no produce, necesariamente, el decaimiento del contrato para todos los que a él se encuentran vinculados, particularmente porque tal anomalía no debe producir, por regla general, la frustración de la finalidad perseguida por los contratantes, aserto que se ratifica con la circunstancia atinente a que en los contratos de esta clase cada parte se vincula de manera individual e independiente de las otras, de tal manera que la suerte de dicha relación particular o sus vicisitudes, no se extienden, necesariamente, a las demás. (...).

*Ahora bien, en materia de resolución por incumplimiento, el artículo 1546 del Código Civil exige que la resolución verse sobre un contrato bilateral, requisito que se repite en el artículo 870 del estatuto mercantil. **En los contratos plurilaterales, al no estar ellos referidos a prestaciones interdependientes, el eventual incumplimiento de alguno de los contratantes no ocasiona necesariamente el abatimiento de todo el acto para los restantes intervinientes, salvedad hecha de que la prestación incumplida sea esencial para lograr la finalidad del acuerdo. En ese sentido, el artículo 865 del Código de Comercio colombiano establece que ‘[e]n los negocios jurídicos plurilaterales, el incumplimiento de alguno o algunos de los contratantes no liberará de sus obligaciones a los otros, a menos que aparezca que el negocio se ha celebrado en consideración a tales contratantes o que sin ellos no sea posible alcanzar el fin propuesto.’** (énfasis agregado).*

106. Por ende, no hay solidaridad alguna entre mi prohijada y la constructora Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S., que emane de la Ley, y, mucho menos, del Contrato de Fiducia. Valga anotar, que la presunción de solidaridad del Código de Comercio implica, naturalmente, el cumplimiento de los supuestos básicos de

²² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 26 de agosto de 2011. Ref. 05001-3103-016-2002-00007-01. M. P. Arturo Solarte Rodríguez.

una obligación solidaria, como la identidad de la prestación, la que reiteramos no concurre al presente asunto.

J. CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE INFORMACIÓN POR PARTE DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, LAS DETALLADAS RENDICIONES DE CUENTAS.

107. A lo largo de la presente contestación de la demanda, se puede observar el nivel de detalle de las rendiciones de cuentas de mi poderdante y como la totalidad de situaciones, comunicaciones, y pormenores del fideicomiso se consignaban en dichas rendiciones de cuentas.
108. En efecto, se evidencia el cumplimiento del deber de información a cargo de la fiduciaria y como, a través de dichos informes, se comunicó del día a día de las dificultades presentadas en el Fideicomiso, contrario a lo señalado por la demandante en el hecho 36, la sociedad fiduciaria si informó en detalle sobre las situaciones que podrían afectar el desarrollo del proyecto, tal como se desprende del Informe Semestral Para Compradores para el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 30 de junio de 2020, rendido por Fiduciaria Bancolombia S.A., que reza:

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento

de pago y se vinculó a fideicomiso PA TORRE 33. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 01 de junio de 2022 se hace envío de comunicación formal a compradores del proyecto torre 33 reiterando lo consignado en la circular 024 de 2016, donde se establece la prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse en los diferentes proyectos inmobiliarios administrados mediante Negocios Fiduciarios. Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, reitera a la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., para que, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, se abstenga de dar instrucciones a los compradores en desconocimiento de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, toda vez que el fideicomiso no puede asumir la responsabilidad por recursos que han sido depositados fuera de las cuentas del patrimonio autónomo. De igual forma, le solicitamos que se emitan las comunicaciones a los compradores aclarando la información suministrada por la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., indicando que el recaudo se debe realizar a través de las cuentas del fideicomiso.

109. Igualmente, la fiduciaria ha dado respuesta a los derechos de petición con ocasión del Fideicomiso Torre 33, incluido el presentado por la demandante.
110. Por su parte, en la Circular Básica Jurídica se establece que el deber de información se circunscribe a informar de los riesgos y limitaciones técnicas de los bienes objeto del contrato y de las prestaciones encomendadas junto con las dificultades e imprevistos del proyecto, sin que el mismo implique informar de las decisiones jurídicas que debe adoptar el fideicomitente.
111. Por otro lado, se debe aclarar que en el presente contrato de fiducia no existe deber de asesoría. Dado que, en la Circular Básica Jurídica se establece el deber de asesoría, únicamente frente a negocios fiduciarios en los que expresamente se hubiera pactado. Dicho deber no se pactó en el Contrato de Fiducia Mercantil y, en todo caso, el mismo se circunscribe al devenir del negocio fiduciario y ello no implica que la entidad financiera deba convertirse en un asesor jurídico, cambiario, tributario, financiero o, en general, que deba convertirse en abogado o gerente financiero de la demandante.

K. LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA DENTRO DEL CONTRATO FUERON ACATADAS Y CUMPLIDAS A CABALIDAD

112. Siguiendo por esta senda, resulta necesario revisar las instrucciones y obligaciones a cargo de Fiduciaria Bancolombia, para percatarse sin asomo de duda, que ninguna de ellas ha sido incumplida y no puede hacérsele reproche alguno, aun cuando la demandante no está legitimada para hacer reproche alguno frente a la sociedad fiduciaria, tal como se demostrará en el curso del presente proceso y con las pruebas que se evacuarán. Veamos la cláusula décima del Contrato de Fiducia Mercantil que reza:

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

113. Tales obligaciones fueron cumplidas a cabalidad, lo que, de suyo, es suficiente para descartar cualquier juicio de responsabilidad en su contra. A pesar, que también se le reprocha el incumplimiento de obligaciones que no están a su cargo, como si fueran suyas, esto es, la falta de transferencia de la unidad inmobiliaria, observamos que la misma corresponde al propio Fideicomiso P.A. Torre 33.

114. Prueba de lo anterior, es que el Proyecto TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA – NEGOCIOS fue desarrollado.

115. En suma, a que la obligación de transferencia de las unidades inmobiliarias no era una obligación de Fiduciaria Bancolombia, sino del Fideicomiso previa instrucción y pago de la prorrata por parte del Fideicomitente, lo cual no ocurrió.

L. AUSENCIA DE EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN DE TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

116. No obstante que el incumplimiento de la obligación de transferencia de las unidades inmobiliarias se endilga a Fiduciaria Bancolombia en posición propia, es claro, que la misma corresponde al Fideicomiso P.A. Torre 33, por las consideraciones anotadas en la excepción planteada en el literal B. anterior.

117. Y se resalta, que tal obligación de transferencia a cargo del fideicomiso, aun hoy, a la fecha de la presente contestación, no es posible honrarla a pesar que el Fideicomiso se encuentra presto a ejecutarla, y la razón de ello es que se encuentra supeditada al cumplimiento de dos obligaciones por parte del Fideicomitente Gestor, la primera que impartiera la instrucción de transferir los inmuebles, y la segunda que cancelará la prorrata de la hipoteca del inmueble de mayor extensión, por tanto, mal podría incumplirse una obligación que no es exigible.

M. ES EL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 QUIEN DEBERÍA EFECTUAR LA RESTITUCIÓN DE APORTES ANTE UNA EVENTUAL CONDENA.

118. Fiduciaria Bancolombia como sociedad fiduciaria no debe realizar emolumento alguno de su patrimonio con ocasión de la restitución de las sumas pagadas

como se pretende en la demanda, por la potísima razón que no los recibió. Así se desprende de la certificación que se adjunta como prueba, y que para el caso de la convocante, reza:

Supra:

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A
SOCIEDAD FIDUCIARIA

INFORMA:

Que la(s) sociedad(es) SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS registrada(s) con identificación(es) número(s) 900182968 respectivamente, y Fiduciaria Bancolombia S. A. – Sociedad Fiduciaria, suscribieron el día 14/07/2017, el contrato No. 10110 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, a través del cual se constituyó el fideicomiso denominado P.A. TORRE 33, cuyo objeto consiste en administrar los bienes fideicomitidos y realizar los pagos necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado TORRE 33.

Que en desarrollo de dicho proyecto y de conformidad con lo señalado en el contrato fiduciario, el(las) señores(as) SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO (100%) identificado(a) con CEDULA 40444099, ostenta(n) la calidad de COMPRADOR del OFICINA 2603, Parqueadero(s): 98, sobre el cual se tiene registrada la siguiente información a la fecha 25/11/2022:

| | |
|---|------------------|
| 1. Valor del Inmueble según Promesa de CompraVenta* | \$306.487.600,00 |
| 2. Total Capital Cancelado | \$95.648.760,00 |
| 3. Descuento Informado por el Constructor | \$0,00 |
| 4. = (1) – (2) – (3) Saldo | \$210.838.840,00 |
| 5. Fecha del primer abono realizado | 07/02/2018 |

*Este valor puede incluir el valor de las reformas informadas por el Constructor

| | |
|--|--------|
| Abonos realizados entre el 01/01/2022 y 25/11/2022 | \$0,00 |
|--|--------|

Para la administración de los recursos del proyecto, la Fiduciaria en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo, constituyó en BANCOLOMBIA la cuenta corriente N° 84179479341 a nombre del P.A. TORRE 33, la cual a la fecha se encuentra activa.

119. Para una mayor ilustración del Despacho sobre los aspectos procesales de los Patrimonios Autónomos, traemos a colación lo señalado por la Circular 046 de 2008, proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia que señala, al hacer referencia al alcance del artículo 1232 del Código de Comercio, lo siguiente en relación con los aspectos procesales:

“Como consecuencia de la formación de ese patrimonio autónomo y dada su afectación al cumplimiento de la finalidad señalada en el acto constitutivo, él se convierte en un centro receptor de derechos subjetivos pudiendo ser, desde el punto de vista sustancial, titular de derechos y obligaciones, y desde el punto de vista procesal, comparecer a juicio como demandante o demandado a través de su titular -el fiduciario-.” (Énfasis agregado)

120. En este sentido también se ha pronunciado la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la cual mediante sentencia de casación del 03 de agosto de 2005, dentro del expediente 1909, con ponencia del Magistrado Silvio Fernando Trejos Bueno señaló:

“El patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario QUIEN NO OBRA NI A NOMBRE PROPIO PORQUE SU PATRIMONIO PERMANECE SEPARADO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino

simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos título de fiducia como un patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad”. (Énfasis agregado)

121. Finalmente, a efectos de garantizar la total independencia del patrimonio de la Entidad Fiduciaria del patrimonio de los Patrimonios Autónomos administrados por la fiduciaria, el artículo 102 del Estatuto Tributario, señala el deber legal para la Entidad Fiduciaria de identificar con un número de identificación tributaria (NIT) distinto al NIT con el cual se identifica la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada a los Patrimonios Autónomos que ésta administre.

“Artículo 102. Modificado por la Ley 223 de 1995, artículo 81. CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:

*5. Numeral modificado por la Ley 488 de 1998, artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. **Para tal efecto, se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre.**” (Énfasis agregado)*

122. Para el efecto Fiduciaria Bancolombia, se identifica con el NIT 800.150.280 y sus distintos Patrimonios Autónomos se identifican con el NIT. 830.054.539, entre ellos el Fideicomiso P.A. Torre 33.

123. El anterior marco normativo, nos permite afirmar categóricamente que una cosa es el patrimonio de la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada, y otra cosa muy distinta es el patrimonio de cada uno de los patrimonios autónomos que la Entidad Fiduciaria administre, y es sólo por la falta de personería jurídica de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.

124. Así las cosas, es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una Entidad Fiduciaria, pues unas veces actuará de forma directa (para el caso como **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA**) y otras veces en representación de alguno de sus Patrimonios Autónomos (Para el caso como **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33**).

125. Esta diferencia no debe ser tomada de manera trivial, pues pese a que los Patrimonios Autónomos carecen de personería jurídica y actúan a través de la Sociedad Fiduciaria que los administra, en la práctica terminan asimilándose a una persona jurídica totalmente distinta de la sociedad fiduciaria. El Patrimonio Autónomo al ser sujeto de derechos y obligaciones a groso modo:

- 125.1. Tiene patrimonio propio que es distinto del patrimonio de la entidad fiduciaria que los administra. Es por eso que los acreedores del Patrimonio Autónomo no

podrían perseguir los bienes en cabeza de la fiduciaria;

- 125.2. En caso de ordenarse la restitución de los aportes, es el peculio del patrimonio autónomo quien debe entrar a realizarla;
- 125.3. Celebra actos jurídicos con terceros que son distintos a los actos jurídicos que celebra la fiduciaria.
126. Este análisis es compartido por la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia ratificó su doctrina al señalar que es fundamental **diferenciar** las actuaciones y la responsabilidad de la sociedad fiduciaria de las actuaciones y responsabilidad de sus distintos Patrimonios Autónomos.
127. En sentencia del primero de julio del 2009, con ponencia del Doctor William Namén Vargas, REF: 11001-3103-039-2000-00310-01 la Sala explicó:

“(...) Se censura al juzgador al condenar a la fiduciaria y no al patrimonio autónomo, cuando actuó como su vocera y se le vinculó no a título personal sino en virtud del contrato de fiducia.

(...) por la confianza en el profesionalismo altamente especializado del fiduciario, el fiduciante acude a sus servicios, le transfiere uno o varios de sus bienes y le confía una finalidad fiduciaria, para su provecho o el de un tercero, confiriéndole poder dispositivo de los bienes integrantes del patrimonio autónomo; esa misma confianza en la profesión, conocimientos, experiencia, probidad, seriedad y eficiencia, motiva a terceros para celebrar actos, negocios y contratos vinculados al negocio fiduciario y, en general, la confianza, preside toda la formación, celebración, desarrollo, ejecución, terminación y liquidación del negocio fiduciario.

De allí la importancia del fiduciario “como institución financiera especializada y profesional en la materia, a la par que sometido al control y vigilancia del Estado (policía administrativa)”, y “el peculiar celo del legislador en la regulación de la conducta que debe observar el fiduciario” (cas.civ. sentencia febrero 14/2006, [SC-03-2006], exp. 05001-3103-012-1999-1000-01).

Efecto de la confianza, es la conformación de un patrimonio autónomo, separado e independiente al de las partes, afecto y destinado exclusivamente a la finalidad fiduciaria (M. Bianca, Vincoli di destinazione e patrimoni separati, Padova, 1996, 89; L. Bigliuzzi, U. Geri, Patrimonio autonomo e separato, in Enc. Dir., Milano, 1982), cuya legitimación dispositiva, activa y pasiva, sustancial y procesal, para celebrar actos, negocios y contratos, adquirir derechos, contraer obligaciones, disponer de lo suyo, comprometer su responsabilidad y representarlo en juicio, ostenta ministerium legis el fiduciario.

Por eso, “no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su órbita propia como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil” (cas. civ. 3 de agosto de

2005, exp. 1909), ni se confunde bajo ningún respecto con el patrimonio autónomo, ostentando su propia personificación, singularidad e individuación normativa, patrimonio, habilidad dispositiva y responsabilidad. Con este entendimiento, mutatis mutandis, el fiduciario no compromete su responsabilidad patrimonial directa y personal en la ejecución del negocio fiduciario por los actos, negocios y contratos de desarrollo, ejecución o aplicación del encargo, la cual recae directa y exclusivamente en el patrimonio autónomo.” (énfasis agregado).

128. Así las cosas, bajo la línea jurisprudencial que se expone, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia del 26 de agosto de 2014 con REF: 11001 31 03 026 2007 00227 01 resolvió conceder la falta de legitimación en la causa propuesta por la parte pasiva atendiendo a los preceptos dados con anterioridad por ésta corporación y como se evidencia en el análisis que se desprende:

*“(…) La sociedad demandada no podía serlo a partir de su propia conducta, en cuanto que la calidad de propietaria del predio, itera se, la ostenta, ciertamente, pero no porque el bien haga parte de su dominio de manera plena, sino formal, como profesional en asuntos de fiducia, encargada de cumplir un objetivo especial el inmueble. Por consiguiente, **resulta incuestionable que la única forma en que podía habersele vinculado, por resultar afectado uno o varios de los elementos transferidos bajo esa modalidad, debió ser, entonces, bajo la condición de vocera del mismo,** para luego de ello si entrar a definir el fondo del litigio atinente a si existía o no responsabilidad por los daños causados a los demandantes por los titulares de esa propiedad.”(Énfasis agregado)*

129. Lo anterior a efecto de aclarar que en el remoto caso que se ordene la restitución de los pagos efectuados por la convocante, dentro del presente asunto, es única y exclusivamente responsabilidad del Fideicomiso P.A. Torre 33.

N. LA CONDUCTA DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA FUE DILIGENTE Y DE BUENA FE

130. Según se desprende con claridad de todo lo expuesto, Fiduciaria Bancolombia no solo adecuó su comportamiento a las prestaciones a su cargo, sino que además, según quedará probado en el curso del proceso ajustó su conducta a los diversos deberes que se desprenden del principio de la Buena Fe contractual.
131. En efecto, Fiduciaria Bancolombia en posición propia, no sólo ha cumplido el Contrato de Fiducia buscando la protección del fideicomiso y promoviendo el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, sino que además, aun hoy ha buscado mecanismos y alternativas para el pago de las prorratas, obtener las instrucciones y recursos del fideicomitente, y poder así que el fideicomiso P.A. Torre 33 transfiera las unidades inmobiliarias, protegiendo, de esta manera, los intereses de todos los involucrados, en particular de las personas que celebraron promesas de compraventa con el Fideicomitente.

O. EXCEPCIÓN GENÉRICA

132. Fiduciaria Bancolombia alega como excepción a su favor cualquier otra que encuentre probada el Despacho durante el proceso.

VI. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

133. Si bien en la demanda no se observa un juramento estimatorio en los términos del artículo 206 del Código General del Proceso, en el presente acápite procedo a oponerme a las estimaciones económicas obrantes en el líbello genitor.
134. Me opongo al juramento estimatorio que obra en la demanda, por cuanto dicho perjuicio no se encuentra debidamente fundamentado.
135. Así mismo, me opongo al juramento estimatorio debido a que los perjuicios que se cuantifican carecen de prueba alguna y, en todo caso, no son imputables a Fiduciaria Bancolombia S.A..
136. Lo anterior, debido a que los perjuicios reclamados en la pretensión de condena se fundan en incumplimientos, que de existir, corresponden a perjuicios causados por el fideicomitente gestor, en atención a obligaciones asumidas con ocasión del Contrato de Fiducia y, en modo alguno, a cargo de la sociedad fiduciaria.
137. Me opongo al juramento estimatorio porque los montos transferidos no fueron depositados a órdenes de Fiduciaria Bancolombia, sino del Fideicomiso P.A. Torre 33, los cuales a su vez fueron girados al fideicomitente para el desarrollo del proyecto.
138. Me opongo al juramento estimatorio porque se pretende hacer extensiva la cláusula penal pactada en el Contrato de Promesa de Compraventa a una parte que no celebró el mentado negocio jurídico.
139. Me opongo, porque no se incluyó la operación aritmética o matemática efectuada para el cálculo de los intereses y rendimientos tal como lo exige la jurisprudencia.

VII. PRUEBAS

A. Documentales:

Solicito se tengan como pruebas, los documentos que a continuación se aportan:

- **En relación con la existencia y representación de Fiduciaria Bancolombia S.A.**
 1. Poder otorgado al Dr. Pablo Enrique Sierra Cárdenas por Fiduciaria Bancolombia S.A.
 2. El correo electrónico remisario del otorgado al suscrito en los términos del inciso final del artículo 5° de la ley 2213 de 2022.

3. Certificado de situación actual de Fiduciaria Bancolombia expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - **En relación con la constitución del Fideicomiso P.A. Torre 33.**
4. Contrato No. 10110 de Fiducia Mercantil Inmobiliario De Administración Y Pagos celebrado entre Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S. y Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria
5. Registro Único Tributario de Fiduciaria Bancolombia S.A. con el Nit. 800.150.280.
6. Registro Único Tributario de Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera de los fideicomisos identificado con el Nit. 830.054.539-0
 - **En relación con el pago efectuado por la señora Sandinelly Gaviria Fajardo.**
7. Certificación del pago efectuado por la convocante a la cuenta corriente No. 84179479341 cuyo titular es el Fideicomiso P.A. Torre 33.
 - **En relación con el cumplimiento del deber de información.**
8. Informes Semestrales enviados a la señora Sandynelly Gaviria Fajardo, y que fueran Rendidos Por Fiduciaria Bancolombia S.A.

B. Interrogatorio de parte

Solicito se decrete la práctica del interrogatorio de parte de la demandante, para que absuelva el cuestionario que verbalmente le formularé en la audiencia señalada para el efecto, o que en sobre cerrado allegaré en la oportunidad procesal correspondiente.

C. Testimonio

Solicito se decrete y practique el testimonio de la señora Andrea Milena Blanco Segura, Jefe de Negocios Fiduciarios de Fiduciaria Bancolombia S.A., quien podrá ser citada en el correo electrónico anblanco@bancolombia.com.co, y la interrogaré sobre los hechos de la demanda y su contestación, y, en especial, acerca de la ejecución y el desarrollo del Proyecto, las actividades desplegadas por Fiduciaria Bancolombia con ocasión del desarrollo del fideicomiso P.A. Torre 33.

VIII. NOTIFICACIONES

La Fiduciaria Bancolombia podrán ser notificadas en la calle 28 No. 13 - 75 de Bogotá y al correo electrónico marperez@bancolombia.com.co

El suscrito apoderado recibe notificaciones personales en la Carrera 7 No. 71-52, Torre A. Oficina 504 de la ciudad de Bogotá, y a los correos electrónicos: Pablo.sierra@phrlegal.com, catalina.lobera@phrlegal.com y camilo.canal@phrlegal.com

IX. ANEXOS

Las pruebas relacionadas en el capítulo de pruebas documentales de esta contestación.

Con mi acostumbrado respeto,



PABLO ENRIQUE SIERRA CÁRDENAS

C.C. 79.566.248 de Usaquén

T. P. 112.626 del C. S. de la J.

De: Notificaciones Judiciales Bancolombia <notificacijudicial@bancolombia.com.co>
Enviado el: martes, 22 de noviembre de 2022 3:12 p. m.
Para: Daniel Posse; Pablo Sierra; Camilo Canal
Asunto: Poder especial Radicado: 50001315300220210005600
Datos adjuntos: certificado noviembre.pdf; Poderes Sandinelly.pdf

PRECAUCIÓN: Este correo electrónico se originó fuera de la organización. No haga clic en los enlaces o abra los archivos adjuntos a menos que reconozca al remitente y sepa que el contenido es seguro. No suministre su cuenta o contraseña en sitios no corporativos.

Doctores
DANIEL POSSE VELÁSQUEZ
PABLO ENRIQUE SIERRA CÁRDENAS

Referencia: Proceso declarativo de Responsabilidad Civil Contractual de SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO en contra de SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. y el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.

Radicado: 50001315300220210005600

Nos permitimos remitir poder especial conferido por Fiduciaria Bancolombia a ustedes 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

Señor

JUEZ SEGUNDO (2°) CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Despacho

Referencia: Proceso declarativo de Responsabilidad Civil Contractual de **SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO** en contra de **SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** y el **FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.**

Radicado: 50001315300220210005600

Asunto: Poder

MARÍA DE JESÚS PEREZ CAEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 55.301.960 de Barranquilla, en mi calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT. No. 800.150.280-0, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta, manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente, a los doctores **DANIEL POSSE VELÁSQUEZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **79.155.991** de Usaquén, abogado inscrito portador de la tarjeta profesional **42.259** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, y/o **PABLO ENRIQUE SIERRA CÁRDENAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.566.248 de Bogotá, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 112.626 del Consejo Superior de la Judicatura, para que conjunta o separadamente representen los intereses de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** dentro del proceso de la referencia y actúen como sus apoderados dentro del mismo.

Los apoderados quedan facultados para notificarse del auto admisorio de la demanda y recibir los traslados correspondientes, así como para contestar la demanda, proponer excepciones, interponer recursos, ordinarios y extraordinarios, nulidades e incidentes en general, formular tachas, pedir pruebas, intervenir en su práctica, conciliar, transigir, desistir, recibir, sustituir y en general las previstas en el artículo 77 del Código General del Proceso, necesarias y conducentes para lograr el cumplimiento del presente mandato y para defender los intereses de la entidad demandada.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 5 del decreto 806 de 2020, los apoderados podrán ser notificados de cualquier actuación realizada en el marco del presente proceso en los correos daniel.posse@phrlegal.com; pablo.sierra@phrlegal.com

Cordialmente,

Maria Perez caez

MARÍA DE JESÚS PEREZ CAEZ

55.301.960 de Barranquilla

Representante Legal de Fiduciaria Bancolombia S.A.

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:

NOMBRE

Carlos Alberto Restrepo Jaramillo
Fecha de inicio del cargo: 05/05/2022

IDENTIFICACIÓN

CC - 71775701

CARGO

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 Principa y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 395 del 28 de 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



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 clausula, 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).

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 recae 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, ruína, 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 exige 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 FIDUCUENTA 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: staluciainvertiones@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

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.

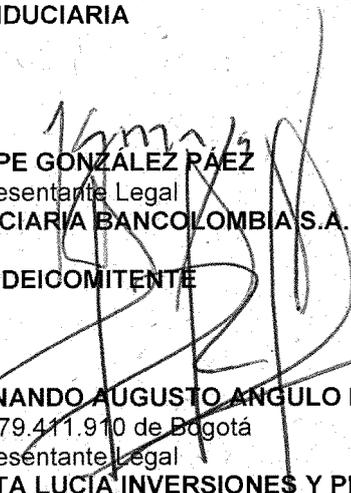
PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento que los COMPRADORES, terceros o destinatarios de los PAGOS o de la transferencia de los activos del FIDEICOMISO estén relacionados con alguno de los puntos establecidos en la presente cláusula, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar el respectivo pago o transferencia 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.

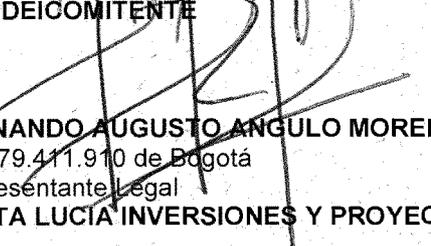
Se suscribe el día Catorce (14) Julio de 20017 en dos (2) ejemplares de idéntico tenor literal

LA FIDUCIARIA



FELIPE GONZÁLEZ RÁEZ
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 - 10110

2. Concepto Actualización

4. Número de formulario

14805435161



(415)7707212489984(8020) 000001480543516 1

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 3 0 0 5 4 5 3 9

6. DV

0

12. Dirección seccional

Operativa de Grandes Contribuyentes

14. Buzón electrónico

3 1

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente

Persona jurídica

25. Tipo de documento

1

26. Número de Identificación

27. Fecha expedición

Lugar de expedición

28. País

29. Departamento

30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social

PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA

36. Nombre comercial

37. Sigla

UBICACIÓN

38. País

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento

Antioquia

0 5

40. Ciudad/Municipio

Medellín

0 0 1

41. Dirección principal

CR 48 26 85 TO NORTE P 1

42. Correo electrónico

impuestosproductosfb@bancolombia.com.co

43. Código postal

44. Teléfono 1

4 0 4 2 4 0 9

45. Teléfono 2

6 0 1 4 8 8 6 0 0 0

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Ocupación

Actividad principal

Actividad secundaria

Otras actividades

46. Código 47. Fecha inicio actividad

48. Código 49. Fecha inicio actividad

50. Código 1 2

51. Código

52. Número establecimientos

6 4 3 1 | 1 9 9 2, 0 1, 0 9

5 5 1 1 | 2 0 2 1, 0 1, 0 4

7

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario 19- Productor de bienes y/o servicios exen

07- Retención en la fuente a título de renta 33- Impuesto nacional al consumo

08- Retención timbre nacional 42- Obligado a llevar contabilidad

09- Retención en la fuente en el impuesto 48- Impuesto sobre las ventas - IVA

13- Gran contribuyente 52- Facturador electrónico

14- Informante de exogena

16- Obligación facturar por ingresos bienes

Obligados aduaneros

Exportadores

54. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

55. Forma 56. Tipo Servicio 1 2 3
57. Modo
58. CPC

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI NO

60. No. de Folios:

61. Fecha

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.
Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre GAVIRIA TRUJILLO GUSTAVO EDUARDO

985. Cargo Representante Legal Suplente Certificado

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14805435161



(415)7707212489984(8020) 000001480543516 1

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 0 5 4 5 3 9 0 6. DV 0 12. Dirección seccional Operativa de Grandes Contribuyentes 14. Buzón electrónico 3 1

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza 2 63. Formas asociativas 64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados 65. Fondos 66. Cooperativas 67. Sociedades y organismos extranjeros 68. Sin personería jurídica 6 69. Otras organizaciones no clasificadas 70. Beneficio 1

Constitución, Registro y Última Reforma

Composición del Capital

| Documento | 1. Constitución | 2. Reforma | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|
| 71. Clase | 0 5 | 0 5 | 82. Nacional 1 0 0 % |
| 72. Número | 0 0 1 | 4 8 4 0 | 83. Nacional público 6 0 . 0 % |
| 73. Fecha | 1 9 9 2 0 1 0 2 | 2 0 0 6 1 1 0 9 | 84. Nacional privado 4 0 . 0 % |
| 74. Número de notaría | 6 | 2 8 | 85. Extranjero 0 % |
| 75. Entidad de registro | 0 3 | 0 3 | 86. Extranjero público 0 . 0 % |
| 76. Fecha de registro | 1 9 9 2 0 1 0 9 | 2 0 0 6 1 1 1 0 | 87. Extranjero privado 0 . 0 % |
| 77. No. Matrícula mercantil | 0 0 4 8 2 2 4 5 | 0 0 4 8 2 2 4 5 | |
| 78. Departamento | 1 1 | 1 1 | |
| 79. Ciudad/Municipio | 0 0 1 | 0 0 1 | |
| Vigencia | | | |
| 80. Desde | 1 9 9 2 0 1 0 2 | 2 0 0 6 1 1 0 9 | |
| 81. Hasta | 2 0 4 2 0 1 0 2 | 2 0 4 2 0 1 0 2 | |

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control Superintendencia Financiera 1

Estado y Beneficio

| Item | 89. Estado actual | 90. Fecha cambio de estado | 91. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 92. DV |
|------|-------------------|----------------------------|---|--------|
| 1 | 7 9 | 2 0 1 5 0 1 0 1 | | - |
| 2 | | | | - |
| 3 | | | | - |
| 4 | | | | - |
| 5 | | | | - |

Vinculación económica

93. Vinculación económica 2 94. Nombre del grupo económico y/o empresarial BANCOLOMBIA S.A. 95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante 8 9 0 9 0 3 9 3 8 96. DV. 8 97. Nombre o razón social de la matriz o controlante BANCOLOMBIA S.A. 170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior 171. País 172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP 173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14805435161



5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 6. DV 12. Dirección seccional 14. Buzón electrónico
8 3 0 0 5 4 5 3 9 | 0 Operativa de Grandes Contribuyentes 3 1

Representación

| | | | |
|---|--|-----------------------------------|--|
| 1 | 98. Representación REPRS LEGAL PRIN | 1 8 | 99. Fecha inicio ejercicio representación 2 0 1 6, 0 5, 1 2 |
| | 100. Tipo de documento Cédula de Ciudadaní | 1 3 | 101. Número de identificación 7 1 7 6 2 4 7 2 |
| | 104. Primer apellido MORA | 105. Segundo apellido GOMEZ | 106. Primer nombre JULIAN |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal |
| 2 | 98. Representación REPRS LEGAL SUPL | 1 9 | 99. Fecha inicio ejercicio representación 2 0 2 1, 0 5, 1 3 |
| | 100. Tipo de documento Cédula de Ciudadan | 1 3 | 101. Número de identificación 8 0 2 3 5 1 7 5 |
| | 104. Primer apellido RUSSY | 105. Segundo apellido COY | 106. Primer nombre ALBERT |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal |
| 3 | 98. Representación REPRS LEGAL SUPL | 1 9 | 99. Fecha inicio ejercicio representación 2 0 0 7, 0 5, 0 3 |
| | 100. Tipo de documento Cédula de Ciudadan | 1 3 | 101. Número de identificación 9 8 5 4 1 1 8 6 |
| | 104. Primer apellido GAVIRIA | 105. Segundo apellido TRUJILLO | 106. Primer nombre GUSTAVO |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal |
| 4 | 98. Representación REPRS LEGAL SUPL | 1 9 | 99. Fecha inicio ejercicio representación 2 0 1 3, 0 7, 1 8 |
| | 100. Tipo de documento Cédula de Ciudadan | 1 3 | 101. Número de identificación 7 9 5 9 3 8 9 7 |
| | 104. Primer apellido SALAZAR | 105. Segundo apellido RESTREPO | 106. Primer nombre LUIS |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal |
| 5 | 98. Representación REPRS LEGAL SUPL | 1 9 | 99. Fecha inicio ejercicio representación 2 0 1 2, 0 9, 0 7 |
| | 100. Tipo de documento Cédula de Ciudadana | 1 3 | 101. Número de identificación 7 1 5 7 8 8 6 3 |
| | 104. Primer apellido URIBE | 105. Segundo apellido LOPEZ | 106. Primer nombre SANTIAGO |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal |

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14805435161



(415)7707212489984(8020) 000001480543516 1

| | | | |
|--|-------|-------------------------------------|-----------------------|
| 5. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 6. DV | 12. Dirección seccional | 14. Buzón electrónico |
| 8 3 0 0 5 4 5 3 9 | 0 | Operativa de Grandes Contribuyentes | 3 1 |

Representación

| | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 98. Representación | 99. Fecha inicio ejercicio representación | | |
| | REPRS LEGAL SUPL 1 9 | 2 0 1 9, 0 7, 1 8 | | |
| | 100. Tipo de documento | 101. Número de identificación | 102. DV | 103. Número de tarjeta profesional |
| | Cédula de Ciudadaní 1 3 | 7 9 7 8 6 7 6 3 | | |
| | 104. Primer apellido | 105. Segundo apellido | 106. Primer nombre | 107. Otros nombres |
| | BOTERO | ALVAREZ | ESTEBAN | |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal | |
| | | | | |
| 2 | 98. Representación | 99. Fecha inicio ejercicio representación | | |
| | APOD. GENERAL 0 7 | 2 0 0 7, 0 4, 1 1 | | |
| | 100. Tipo de documento | 101. Número de identificación | 102. DV | 103. Número de tarjeta profesional |
| | Cédula de Ciudadan 1 3 | 7 1 7 0 6 5 2 2 | | 5 2 5 0 3 - t |
| | 104. Primer apellido | 105. Segundo apellido | 106. Primer nombre | 107. Otros nombres |
| | DUQUE | JARAMILLO | JUAN | DAVID |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal | |
| | | | | |
| 3 | 98. Representación | 99. Fecha inicio ejercicio representación | | |
| | APOD. GENERAL 0 7 | 2 0 1 0, 0 6, 3 0 | | |
| | 100. Tipo de documento | 101. Número de identificación | 102. DV | 103. Número de tarjeta profesional |
| | Cédula de Ciudadan 1 3 | 3 9 5 3 3 7 9 6 | | 2 5 1 9 0 - T |
| | 104. Primer apellido | 105. Segundo apellido | 106. Primer nombre | 107. Otros nombres |
| | DEL TORO | OSORIO | MARGOT | MARIA |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal | |
| | | | | |
| 4 | 98. Representación | 99. Fecha inicio ejercicio representación | | |
| | APOD. GENERAL 0 7 | 2 0 1 6, 0 4, 2 0 | | |
| | 100. Tipo de documento | 101. Número de identificación | 102. DV | 103. Número de tarjeta profesional |
| | Cédula de Ciudadan 1 3 | 7 1 3 9 9 4 3 1 | | |
| | 104. Primer apellido | 105. Segundo apellido | 106. Primer nombre | 107. Otros nombres |
| | CORREA | ALVAREZ | JOSE | AUGUSTO |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal | |
| | | | | |
| 5 | 98. Representación | 99. Fecha inicio ejercicio representación | | |
| | APOD. GENERAL 0 7 | 2 0 1 6, 0 4, 2 0 | | |
| | 100. Tipo de documento | 101. Número de identificación | 102. DV | 103. Número de tarjeta profesional |
| | Cédula de Ciudadana 1 3 | 1 0 3 6 6 0 3 9 5 3 | | |
| | 104. Primer apellido | 105. Segundo apellido | 106. Primer nombre | 107. Otros nombres |
| | ARBOLEDA | CANO | DIANA | MARCELA |
| | 108. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 109. DV | 110. Razón social representante legal | |
| | | | | |

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

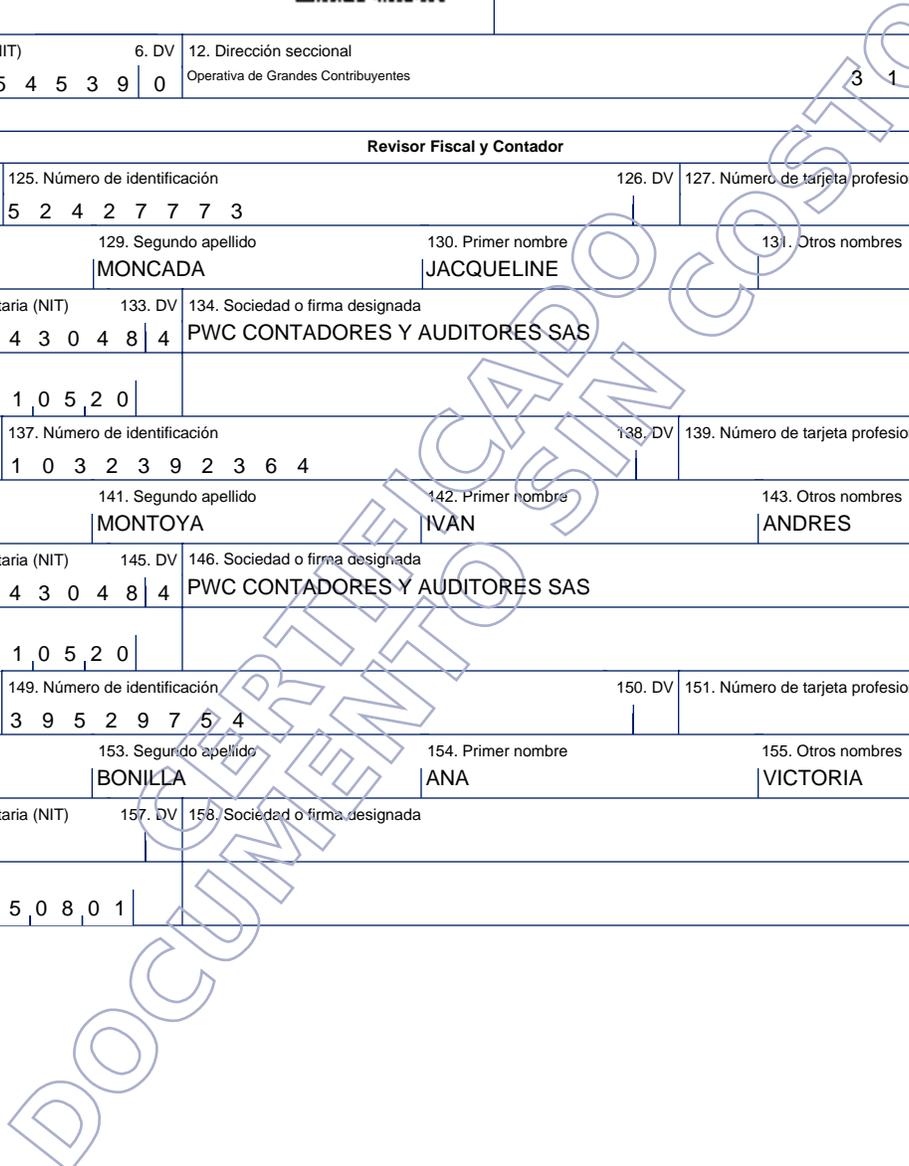
14805435161



| | | | |
|---|------------|--|------------------------------|
| 5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 0 5 4 5 3 9 | 6. DV 0 | 12. Dirección seccional Operativa de Grandes Contribuyentes | 14. Buzón electrónico 3 1 |
|---|------------|--|------------------------------|

Revisor Fiscal y Contador

| | | | | |
|--------------------------|---|--|---|---|
| Revisor fiscal principal | 124. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía 1 3 | 125. Número de identificación 5 2 4 2 7 7 7 3 | 126. DV | 127. Número de tarjeta profesional 9 5 3 6 2 T |
| | 128. Primer apellido PEÑA | 129. Segundo apellido MONCADA | 130. Primer nombre JACQUELINE | 131. Otros nombres |
| | 132. Número de Identificación Tributaria (NIT) 9 0 0 9 4 3 0 4 8 4 | 133. DV 4 | 134. Sociedad o firma designada PWC CONTADORES Y AUDITORES SAS | |
| | 135. Fecha de nombramiento 2 0 2 1 0 5 2 0 | | | |
| Revisor fiscal suplente | 136. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía 1 3 | 137. Número de identificación 1 0 3 2 3 9 2 3 6 4 | 138. DV | 139. Número de tarjeta profesional 2 3 7 6 5 4 T |
| | 140. Primer apellido PAEZ | 141. Segundo apellido MONTOYA | 142. Primer nombre IVAN | 143. Otros nombres ANDRES |
| | 144. Número de Identificación Tributaria (NIT) 9 0 0 9 4 3 0 4 8 4 | 145. DV 4 | 146. Sociedad o firma designada PWC CONTADORES Y AUDITORES SAS | |
| | 147. Fecha de nombramiento 2 0 2 1 0 5 2 0 | | | |
| Contador | 148. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía 1 3 | 149. Número de identificación 3 9 5 2 9 7 5 4 | 150. DV | 151. Número de tarjeta profesional 5 5 4 8 6 - T |
| | 152. Primer apellido GRANADOS | 153. Segundo apellido BONILLA | 154. Primer nombre ANA | 155. Otros nombres VICTORIA |
| | 156. Número de Identificación Tributaria (NIT) | 157. DV | 158. Sociedad o firma designada | |
| | 159. Fecha de nombramiento 2 0 0 5 0 8 0 1 | | | |



Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14805435161



(415)7707212489984(8020) 000001480543516 1

| | | | |
|---|------------|--|------------------------------|
| 5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 0 5 4 5 3 9 0 | 6. DV 0 | 12. Dirección seccional Operativa de Grandes Contribuyentes | 14. Buzón electrónico 3 1 |
|---|------------|--|------------------------------|

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

| | | |
|---|--|---------|
| 160. Tipo de establecimiento Establecimiento de comerci 0 2 | 161. Actividad económica Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares | 6 4 3 1 |
| 162. Nombre del establecimiento FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. | | |
| 163. Departamento Bogotá D.C. 1 1 | 164. Ciudad/Municipio Bogotá, D.C. 0 0 1 | |
| 165. Dirección CL 31 6 87 P 19 | | |
| 166. Número de matrícula mercantil 0 0 4 8 2 2 4 5 | 167. Fecha de la matrícula mercantil 1 9 9 2 0 1 0 9 | |
| 168. Teléfono 3 5 3 6 6 6 8 | 169. Fecha de cierre | |
| 160. Tipo de establecimiento Sucursal 1 0 | 161. Actividad económica Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares | 6 4 3 1 |
| 162. Nombre del establecimiento FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SUCURSAL CALI | | |
| 163. Departamento Valle del Cauca 7 6 | 164. Ciudad/Municipio Cali 0 0 1 | |
| 165. Dirección CL 11 6 24 | | |
| 166. Número de matrícula mercantil 3 9 9 2 6 6 | 167. Fecha de la matrícula mercantil 1 9 9 5 0 4 1 0 | |
| 168. Teléfono 4 8 8 6 0 0 0 | 169. Fecha de cierre | |
| 160. Tipo de establecimiento Sucursal 1 0 | 161. Actividad económica Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares | 6 4 3 1 |
| 162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SUCURSAL MEDELLIN | | |
| 163. Departamento Antioquia 0 5 | 164. Ciudad/Municipio Medellín 0 0 1 | |
| 165. Dirección AV LOS INDUSTRIALES CR 48 26 85 TO SUR P 5 | | |
| 166. Número de matrícula mercantil 2 3 0 4 7 3 | 167. Fecha de la matrícula mercantil 1 9 9 1 1 1 2 7 | |
| 168. Teléfono 4 8 8 6 0 0 0 | 169. Fecha de cierre | |

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14805435161



(415)7707212489984(8020) 000001480543516 1

| | | | |
|---|------------|--|------------------------------|
| 5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 0 5 4 5 3 9 0 | 6. DV 0 | 12. Dirección seccional Operativa de Grandes Contribuyentes | 14. Buzón electrónico 3 1 |
|---|------------|--|------------------------------|

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

| | |
|---|--|
| 160. Tipo de establecimiento Agencia 0 1 | 161. Actividad económica Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares 6 4 3 1 |
| 162. Nombre del establecimiento FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. REGIONAL NORTE | |
| 163. Departamento Atlántico 0 8 | 164. Ciudad/Municipio Barranquilla 0 0 1 |
| 165. Dirección CL 64 50 155 | |
| 166. Número de matrícula mercantil 2 2 9 4 5 1 | 167. Fecha de la matrícula mercantil 1 9 9 7, 0 3, 1 3 |
| 168. Teléfono 4 8 8 6 0 0 0 | 169. Fecha de cierre |
| 160. Tipo de establecimiento Agencia 0 1 | 161. Actividad económica Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares 6 4 3 1 |
| 162. Nombre del establecimiento FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. AGENCIA PEREIRA | |
| 163. Departamento Risaralda 6 6 | 164. Ciudad/Municipio Pereira 0 0 1 |
| 165. Dirección CR 8 17 50 P 2 | |
| 166. Número de matrícula mercantil 0 0 1 4 0 9 8 1 | 167. Fecha de la matrícula mercantil 2 0 0 4, 0 4, 0 6 |
| 168. Teléfono 4 8 8 6 0 0 0 | 169. Fecha de cierre |
| 160. Tipo de establecimiento Agencia 0 1 | 161. Actividad económica Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares 6 4 3 1 |
| 162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. AGENCIA MANIZALEZ | |
| 163. Departamento Caldas 1 7 | 164. Ciudad/Municipio Manizales 0 0 1 |
| 165. Dirección CR 22 20 55 | |
| 166. Número de matrícula mercantil 0 0 1 0 5 8 9 7 | 167. Fecha de la matrícula mercantil 2 0 0 4, 1 1, 0 9 |
| 168. Teléfono 4 8 8 6 0 0 0 | 169. Fecha de cierre |

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14805435161



(415)7707212489984(8020) 000001480543516 1

| | | | |
|---|------------|--|------------------------------|
| 5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 0 5 4 5 3 9 0 | 6. DV 0 | 12. Dirección seccional Operativa de Grandes Contribuyentes | 14. Buzón electrónico 3 1 |
|---|------------|--|------------------------------|

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

| | |
|--|--|
| 160. Tipo de establecimiento Agencia 0 1 | 161. Actividad económica Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares 6 4 3 1 |
| 162. Nombre del establecimiento FIDUCIARIA BANCOLOMBIA AGENCIA OVIEDO | |
| 163. Departamento Antioquia 0 5 | 164. Ciudad/Municipio Medellín 0 0 1 |
| 165. Dirección CL 6 SUR 43 A 227 LC 4250 CC OVIEDO | |
| 166. Número de matrícula mercantil 3 0 9 6 5 0 | 167. Fecha de la matrícula mercantil 1 9 9 8, 1 1, 2 5 |
| 168. Teléfono 4 8 8 6 0 0 0 | 169. Fecha de cierre |
| 160. Tipo de establecimiento Otro tipo de establecimiento 9 9 | 161. Actividad económica Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas de 6 4 9 2 |
| 162. Nombre del establecimiento PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. | |
| 163. Departamento Bogotá D.C. 1 1 | 164. Ciudad/Municipio Bogotá, D.C. 0 0 1 |
| 165. Dirección CL 31 6 87 P 19 | |
| 166. Número de matrícula mercantil 0 0 4 8 2 2 4 5 | 167. Fecha de la matrícula mercantil 1 9 9 2, 0 1, 0 9 |
| 168. Teléfono 4 8 8 6 0 0 0 | 169. Fecha de cierre |
| 160. Tipo de establecimiento Otro tipo de establecimiento 9 9 | 161. Actividad económica Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas d 6 4 9 2 |
| 162. Nombre del establecimiento: PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA BANCOLOMBIA | |
| 163. Departamento Antioquia 0 5 | 164. Ciudad/Municipio Medellín 0 0 1 |
| 165. Dirección CR 48 26 85 TO NORTE P 1 | |
| 166. Número de matrícula mercantil | 167. Fecha de la matrícula mercantil |
| 168. Teléfono | 169. Fecha de cierre |

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A
SOCIEDAD FIDUCIARIA**

INFORMA:

Que la(s) sociedad(es) SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS registrada(s) con identificación(es) número(s) 900182968 respectivamente, y Fiduciaria Bancolombia S. A. – Sociedad Fiduciaria, suscribieron el día 14/07/2017, el contrato No. 10110 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, a través del cual se constituyó el fideicomiso denominado P.A. TORRE 33, cuyo objeto consiste en administrar los bienes fideicomitidos y realizar los pagos necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado TORRE 33.

Que en desarrollo de dicho proyecto y de conformidad con lo señalado en el contrato fiduciario, el(las) señores(as) SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO (100%) identificado(a) con CEDULA 40444099, ostenta(n) la calidad de COMPRADOR del OFICINA 2603, Parqueadero(s): 98, sobre el cual se tiene registrada la siguiente información a la fecha 25/11/2022:

| | |
|---|------------------|
| 1. Valor del Inmueble según Promesa de CompraVenta* | \$306.487.600,00 |
| 2. Total Capital Cancelado | \$95.648.760,00 |
| 3. Descuento Informado por el Constructor | \$0,00 |
| 4. = (1) – (2) – (3) Saldo | \$210.838.840,00 |
| 5. Fecha del primer abono realizado | 07/02/2018 |

*Este valor puede incluir el valor de las reformas informadas por el Constructor

| | |
|--|--------|
| Abonos realizados entre el 01/01/2022 y 25/11/2022 | \$0,00 |
|--|--------|

Para la administración de los recursos del proyecto, la Fiduciaria en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo, constituyó en BANCOLOMBIA la cuenta corriente N° 84179479341 a nombre del P.A. TORRE 33, la cual a la fecha se encuentra activa.

La presente se expide por solicitud del(os) COMPRADOR, en la ciudad de Medellín, el 25 de Noviembre de 2022.

Atentamente,



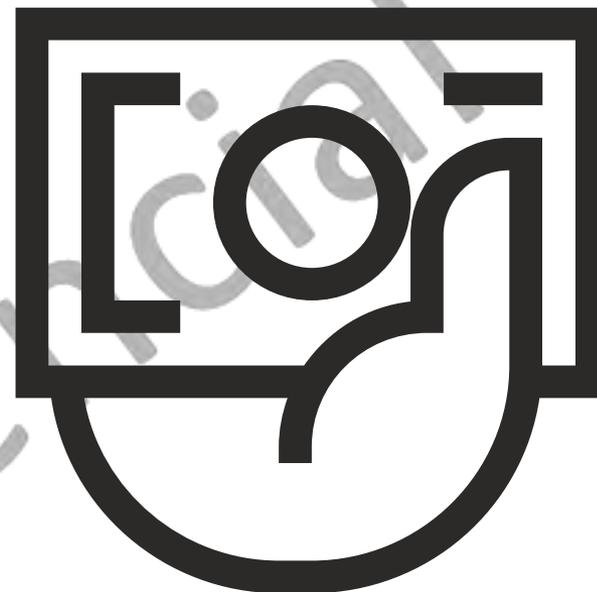
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso

Informe semestral para compradores



COMPRADOR

SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO



FIDEICOMISO

P.A. TORRE 33



PROYECTO

TORRE 33



PERIODO DEL INFORME:

DESDE **01/01/2018**

HASTA **30/06/2018**



UNIDADES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS:

OFICINA 2704

El presente informe ha sido elaborado por Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo (P.A.) indicado anteriormente.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

01. INFORMACIÓN GENERAL del contrato de fiducia y del proyecto

ACTORES DEL PROYECTO



CONSTRUCCIÓN

Santa Lucía Inversiones y Proyectos
S.A.S.



GERENCIA

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



PROMOCIÓN Y VENTAS

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A.



INTERVENTORÍA / VEEDURÍA

INVERSIONES HERSA S.A.S.

INFORMACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES

A continuación relacionamos el nombre de los fideicomitentes.

- SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Los fideicomitentes que relacionamos anteriormente, celebraron con Fiduciaria Bancolombia un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, con el fin de que durante las diferentes etapas del negocio, Fiduciaria Bancolombia realice las actividades que te indicamos a continuación:

ETAPA ACTUAL:

1 ETAPA PREVIA

En esta etapa, la fiduciaria recibe el dinero entregado por los compradores y lo administra hasta que el fideicomitente acredite que se ha alcanzado el punto de equilibrio.

2 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

En esta etapa, los recursos entregados por los compradores, el lote y el dinero del crédito constructor si lo hay, se destinan a la construcción del proyecto. Para este efecto, Fiduciaria Bancolombia se encarga de realizar los pagos autorizados por quien se indique en el contrato de fiducia, según los avances de obra.

3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN

En esta etapa, Fiduciaria Bancolombia como vocera del fideicomiso, le transfiere a cada comprador su inmueble.

Según lo acordado, tu inmueble te será transferido a título de: Compraventa y serás contactado por la Gerencia del proyecto o por el Promotor para coordinar la firma de la escritura correspondiente.

Sobre esta etapa debes saber que quien define el momento de la firma de escritura es el fideicomitente y la fiduciaria debe atender sus instrucciones. Si tienes inquietudes sobre la firma de tu escritura te pedimos comunicarte con tu contacto en el proyecto.



ALCANCE DE LAS FUNCIONES DE LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

La responsabilidad de Fiduciaria Bancolombia en el proyecto inmobiliario se limita a realizar las actividades indicadas en la sección de objeto y finalidad del negocio fiduciario, por eso es importante que tengas presente que la fiduciaria no se hace responsable por los aspectos técnicos, jurídicos ni financieros de la obra; la responsabilidad sobre cada uno de estos aspectos es de los fideicomitentes que tienen a su cargo el desarrollo del proyecto.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

02. RECURSOS ENTREGADOS y punto de equilibrio

MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS



Para la adquisición del inmueble, hasta el 30 de Junio de 2018 has entregado la suma de:



SUMA
ENTREGADA

\$15.648.760,00

Te recordamos que la única cuenta bancaria autorizada para consignar los recursos por la compra de tu inmueble es la cuenta del fideicomiso habilitada por la fiduciaria. Te invitamos a seguir realizando tus pagos a dicha cuenta bancaria y así, pronto podrás ver tu sueño hecho realidad.

ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO

Según lo reportado por el constructor, a la fecha de corte de este informe se tiene un avance de obra del:



AVANCE
DE LA OBRA

99,87%

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO



Ahora déjanos contarte cuales son los avances del proyecto en la obtención de su punto de equilibrio:

TÉCNICA FINANCIERA LEGAL COMERCIAL



○ Condición por cumplir

● Condición cumplida

Cumplido

El proyecto alcanzó su punto de equilibrio e inició su construcción.

¿QUÉ ES EL PUNTO DE EQUILIBRIO?

El punto de equilibrio es el resultado del cumplimiento de las condiciones técnica, legal, financiera y comercial.

Al alcanzarse el punto de equilibrio se da por terminada la etapa previa, también conocida como etapa de preventas y se da inicio a la etapa de construcción.

Es responsabilidad del fideicomitente, acreditar ante la fiduciaria el cumplimiento de los requisitos para alcanzar el punto de equilibrio.

CUANDO NO SE CUMPLE EL PUNTO DE EQUILIBRIO

Cuando no se cumple el punto de equilibrio en el plazo fijado en el contrato de fiducia, la fiduciaria retornará a los compradores los recursos entregados por cada uno, junto con los rendimientos generados.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

de pago y se vinculó a fideicomiso PA TORRE 33. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 01 de junio de 2022 se hace envío de comunicación formal a compradores del proyecto torre 33 reiterando lo consignado en la circular 024 de 2016, donde se establece la prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse en los diferentes proyectos inmobiliarios administrados mediante Negocios Fiduciarios. Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, reitera a la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., para que, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, se abstenga de dar instrucciones a los compradores en desconocimiento de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, toda vez que el fideicomiso no puede asumir la responsabilidad por recursos que han sido depositados fuera de las cuentas del patrimonio autónomo. De igual forma, le solicitamos que se emitan las comunicaciones a los compradores aclarando la información suministrada por la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S , indicando que el recaudo se debe realizar a través de las cuentas del fideicomiso.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

Para más información sobre el proyecto, te pedimos comunicarte con la gerencia de este o con la sala de ventas.

Si tienes comentarios, preguntas o recomendaciones sobre este informe, por favor comunícate con nosotros al correo:

Margot María Del Toro Osorio
mdeltoro@bancolombia.com.co

¿QUIERES CONTACTAR AL DEFENSOR?

Si deseas contactar con el Defensor del Consumidor Financiero del Grupo Bancolombia, puedes escribirle a su correo:

Juan Fernando Celi Múnera
defensor@bancolombia.com.co

¿YA ACTUALIZASTE TUS DATOS?

Conocer tu información es importante para nosotros y además es nuestro deber pedirte su actualización al menos una vez al año. Te agradecemos tomarte unos minutos para actualizar tu información comunicándote con nuestra sucursal telefónica teléfonos

(1) 3430000 de Bogotá, (4) 5109000 de Medellín, (2) 5540505 de Cali, (5) 6934400 de Cartagena, (7) 6972525 de Bucaramanga, (5) 3618888 de Barranquilla, (6) 3401213 de Pereira y 01800 09 12345 para el resto del país.

Conoce más sobre la Fiducia Inmobiliaria:

Preventas: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/preventas>

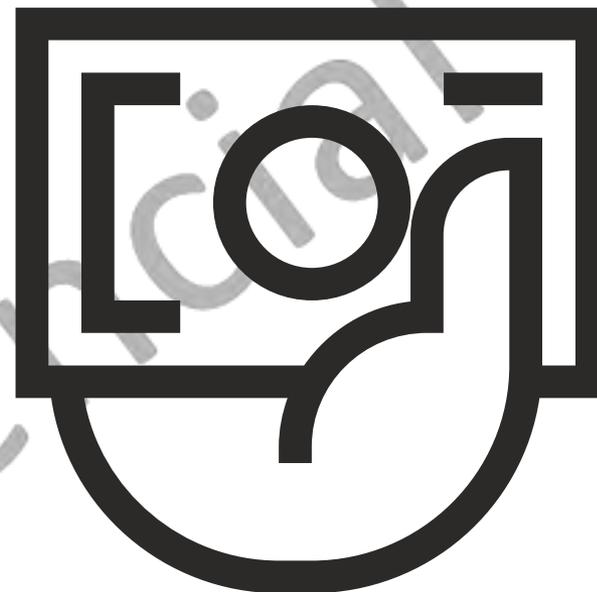
Inmobiliario Completo: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/inmobiliarios-completo>

Informe semestral para compradores



COMPRADOR

SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO



FIDEICOMISO

P.A. TORRE 33



PROYECTO

TORRE 33



PERIODO DEL INFORME:

DESDE **01/01/2019**

HASTA **30/06/2019**



UNIDADES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS:

OFICINA 2603

El presente informe ha sido elaborado por Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo (P.A.) indicado anteriormente.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

01. INFORMACIÓN GENERAL del contrato de fiducia y del proyecto

ACTORES DEL PROYECTO



CONSTRUCCIÓN

Santa Lucía Inversiones y Proyectos
S.A.S.



GERENCIA

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



PROMOCIÓN Y VENTAS

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A.



INTERVENTORÍA / VEEDURÍA

INVERSIONES HERSA S.A.S.

INFORMACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES

A continuación relacionamos el nombre de los fideicomitentes.

- SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Los fideicomitentes que relacionamos anteriormente, celebraron con Fiduciaria Bancolombia un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, con el fin de que durante las diferentes etapas del negocio, Fiduciaria Bancolombia realice las actividades que te indicamos a continuación:

ETAPA ACTUAL:

1 ETAPA PREVIA

En esta etapa, la fiduciaria recibe el dinero entregado por los compradores y lo administra hasta que el fideicomitente acredite que se ha alcanzado el punto de equilibrio.

2 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

En esta etapa, los recursos entregados por los compradores, el lote y el dinero del crédito constructor si lo hay, se destinan a la construcción del proyecto. Para este efecto, Fiduciaria Bancolombia se encarga de realizar los pagos autorizados por quien se indique en el contrato de fiducia, según los avances de obra.

3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN

En esta etapa, Fiduciaria Bancolombia como vocera del fideicomiso, le transfiere a cada comprador su inmueble.

Según lo acordado, tu inmueble te será transferido a título de: Compraventa y serás contactado por la Gerencia del proyecto o por el Promotor para coordinar la firma de la escritura correspondiente.

Sobre esta etapa debes saber que quien define el momento de la firma de escritura es el fideicomitente y la fiduciaria debe atender sus instrucciones. Si tienes inquietudes sobre la firma de tu escritura te pedimos comunicarte con tu contacto en el proyecto.



ALCANCE DE LAS FUNCIONES DE LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

La responsabilidad de Fiduciaria Bancolombia en el proyecto inmobiliario se limita a realizar las actividades indicadas en la sección de objeto y finalidad del negocio fiduciario, por eso es importante que tengas presente que la fiduciaria no se hace responsable por los aspectos técnicos, jurídicos ni financieros de la obra; la responsabilidad sobre cada uno de estos aspectos es de los fideicomitentes que tienen a su cargo el desarrollo del proyecto.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

02. RECURSOS ENTREGADOS y punto de equilibrio

MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS



Para la adquisición del inmueble, hasta el 30 de Junio de 2019 has entregado la suma de:



SUMA
ENTREGADA

\$80.648.760,00

Te recordamos que la única cuenta bancaria autorizada para consignar los recursos por la compra de tu inmueble es la cuenta del fideicomiso habilitada por la fiduciaria. Te invitamos a seguir realizando tus pagos a dicha cuenta bancaria y así, pronto puedas ver tu sueño hecho realidad.

ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO

Según lo reportado por el constructor, a la fecha de corte de este informe se tiene un avance de obra del:



AVANCE
DE LA OBRA

99,87%

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO



Ahora déjanos contarte cuales son los avances del proyecto en la obtención de su punto de equilibrio:

TÉCNICA FINANCIERA LEGAL COMERCIAL



○ Condición por cumplir

● Condición cumplida

Cumplido

El proyecto alcanzó su punto de equilibrio e inició su construcción.

¿QUÉ ES EL PUNTO DE EQUILIBRIO?

El punto de equilibrio es el resultado del cumplimiento de las condiciones técnica, legal, financiera y comercial.

Al alcanzarse el punto de equilibrio se da por terminada la etapa previa, también conocida como etapa de preventas y se da inicio a la etapa de construcción.

Es responsabilidad del fideicomitente, acreditar ante la fiduciaria el cumplimiento de los requisitos para alcanzar el punto de equilibrio.

CUANDO NO SE CUMPLE EL PUNTO DE EQUILIBRIO

Cuando no se cumple el punto de equilibrio en el plazo fijado en el contrato de fiducia, la fiduciaria retornará a los compradores los recursos entregados por cada uno, junto con los rendimientos generados.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

de pago y se vinculó a fideicomiso PA TORRE 33. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 01 de junio de 2022 se hace envío de comunicación formal a compradores del proyecto torre 33 reiterando lo consignado en la circular 024 de 2016, donde se establece la prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse en los diferentes proyectos inmobiliarios administrados mediante Negocios Fiduciarios. Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, reitera a la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., para que, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, se abstenga de dar instrucciones a los compradores en desconocimiento de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, toda vez que el fideicomiso no puede asumir la responsabilidad por recursos que han sido depositados fuera de las cuentas del patrimonio autónomo. De igual forma, le solicitamos que se emitan las comunicaciones a los compradores aclarando la información suministrada por la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S , indicando que el recaudo se debe realizar a través de las cuentas del fideicomiso.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

Para más información sobre el proyecto, te pedimos comunicarte con la gerencia de este o con la sala de ventas.

Si tienes comentarios, preguntas o recomendaciones sobre este informe, por favor comunícate con nosotros al correo:

Margot María Del Toro Osorio
mdeltoro@bancolombia.com.co

¿QUIERES CONTACTAR AL DEFENSOR?

Si deseas contactar con el Defensor del Consumidor Financiero del Grupo Bancolombia, puedes escribirle a su correo:

Juan Fernando Celi Múnera
defensor@bancolombia.com.co

¿YA ACTUALIZASTE TUS DATOS?

Conocer tu información es importante para nosotros y además es nuestro deber pedirte su actualización al menos una vez al año. Te agradecemos tomarte unos minutos para actualizar tu información comunicándote con nuestra sucursal telefónica teléfonos

(1) 3430000 de Bogotá, (4) 5109000 de Medellín, (2) 5540505 de Cali, (5) 6934400 de Cartagena, (7) 6972525 de Bucaramanga, (5) 3618888 de Barranquilla, (6) 3401213 de Pereira y 01800 09 12345 para el resto del país.

Conoce más sobre la Fiducia Inmobiliaria:

Preventas: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/preventas>

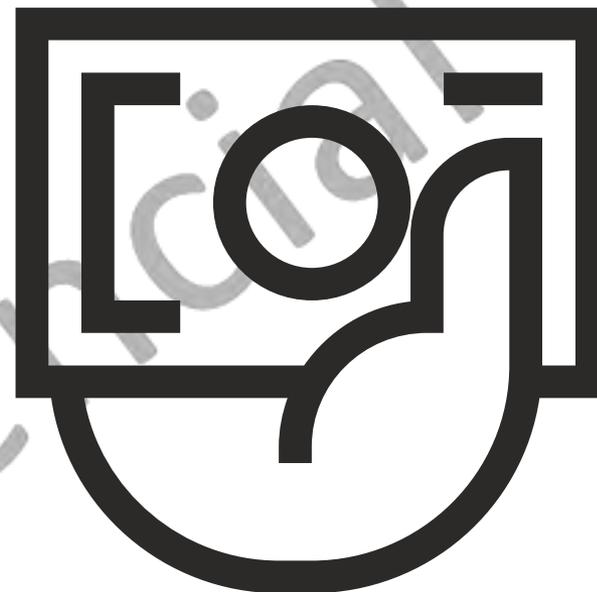
Inmobiliario Completo: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/inmobiliarios-completo>

Informe semestral para compradores



COMPRADOR

SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO



FIDEICOMISO

P.A. TORRE 33



PROYECTO

TORRE 33



PERIODO DEL INFORME:

DESDE **01/07/2019**

HASTA **31/12/2019**



UNIDADES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS:

OFICINA 2603

El presente informe ha sido elaborado por Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo (P.A.) indicado anteriormente.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

01. INFORMACIÓN GENERAL del contrato de fiducia y del proyecto

ACTORES DEL PROYECTO



CONSTRUCCIÓN

Santa Lucía Inversiones y Proyectos
S.A.S.



GERENCIA

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



PROMOCIÓN Y VENTAS

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A.



INTERVENTORÍA / VEEDURÍA

INVERSIONES HERSA S.A.S.

INFORMACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES

A continuación relacionamos el nombre de los fideicomitentes.

- SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Los fideicomitentes que relacionamos anteriormente, celebraron con Fiduciaria Bancolombia un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, con el fin de que durante las diferentes etapas del negocio, Fiduciaria Bancolombia realice las actividades que te indicamos a continuación:

ETAPA ACTUAL:

1 ETAPA PREVIA

En esta etapa, la fiduciaria recibe el dinero entregado por los compradores y lo administra hasta que el fideicomitente acredite que se ha alcanzado el punto de equilibrio.

2 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

En esta etapa, los recursos entregados por los compradores, el lote y el dinero del crédito constructor si lo hay, se destinan a la construcción del proyecto. Para este efecto, Fiduciaria Bancolombia se encarga de realizar los pagos autorizados por quien se indique en el contrato de fiducia, según los avances de obra.

3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN

En esta etapa, Fiduciaria Bancolombia como vocera del fideicomiso, le transfiere a cada comprador su inmueble.

Según lo acordado, tu inmueble te será transferido a título de: Compraventa y serás contactado por la Gerencia del proyecto o por el Promotor para coordinar la firma de la escritura correspondiente.

Sobre esta etapa debes saber que quien define el momento de la firma de escritura es el fideicomitente y la fiduciaria debe atender sus instrucciones. Si tienes inquietudes sobre la firma de tu escritura te pedimos comunicarte con tu contacto en el proyecto.



ALCANCE DE LAS FUNCIONES DE LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

La responsabilidad de Fiduciaria Bancolombia en el proyecto inmobiliario se limita a realizar las actividades indicadas en la sección de objeto y finalidad del negocio fiduciario, por eso es importante que tengas presente que la fiduciaria no se hace responsable por los aspectos técnicos, jurídicos ni financieros de la obra; la responsabilidad sobre cada uno de estos aspectos es de los fideicomitentes que tienen a su cargo el desarrollo del proyecto.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

02. RECURSOS ENTREGADOS y punto de equilibrio

MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS



Para la adquisición del inmueble, hasta el 31 de Diciembre de 2019 has entregado la suma de:



\$90.648.760,00

SUMA
ENTREGADA

Te recordamos que la única cuenta bancaria autorizada para consignar los recursos por la compra de tu inmueble es la cuenta del fideicomiso habilitada por la fiduciaria. Te invitamos a seguir realizando tus pagos a dicha cuenta bancaria y así, pronto podrás ver tu sueño hecho realidad.

ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO

Según lo reportado por el constructor, a la fecha de corte de este informe se tiene un avance de obra del:



AVANCE
DE LA OBRA

99,87%

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO



Ahora déjanos contarte cuales son los avances del proyecto en la obtención de su punto de equilibrio:

TÉCNICA FINANCIERA LEGAL COMERCIAL



○ Condición por cumplir

● Condición cumplida

Cumplido

El proyecto alcanzó su punto de equilibrio e inició su construcción.

¿QUÉ ES EL PUNTO DE EQUILIBRIO?

El punto de equilibrio es el resultado del cumplimiento de las condiciones técnica, legal, financiera y comercial.

Al alcanzarse el punto de equilibrio se da por terminada la etapa previa, también conocida como etapa de preventas y se da inicio a la etapa de construcción.

Es responsabilidad del fideicomitente, acreditar ante la fiduciaria el cumplimiento de los requisitos para alcanzar el punto de equilibrio.

CUANDO NO SE CUMPLE EL PUNTO DE EQUILIBRIO

Cuando no se cumple el punto de equilibrio en el plazo fijado en el contrato de fiducia, la fiduciaria retornará a los compradores los recursos entregados por cada uno, junto con los rendimientos generados.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

de pago y se vinculó a fideicomiso PA TORRE 33. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 01 de junio de 2022 se hace envío de comunicación formal a compradores del proyecto torre 33 reiterando lo consignado en la circular 024 de 2016, donde se establece la prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse en los diferentes proyectos inmobiliarios administrados mediante Negocios Fiduciarios. Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, reitera a la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., para que, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, se abstenga de dar instrucciones a los compradores en desconocimiento de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, toda vez que el fideicomiso no puede asumir la responsabilidad por recursos que han sido depositados fuera de las cuentas del patrimonio autónomo. De igual forma, le solicitamos que se emitan las comunicaciones a los compradores aclarando la información suministrada por la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S , indicando que el recaudo se debe realizar a través de las cuentas del fideicomiso.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

Para más información sobre el proyecto, te pedimos comunicarte con la gerencia de este o con la sala de ventas.

Si tienes comentarios, preguntas o recomendaciones sobre este informe, por favor comunícate con nosotros al correo:

Margot María Del Toro Osorio
mdeltoro@bancolombia.com.co

¿QUIERES CONTACTAR AL DEFENSOR?

Si deseas contactar con el Defensor del Consumidor Financiero del Grupo Bancolombia, puedes escribirle a su correo:

Juan Fernando Celi Múnera
defensor@bancolombia.com.co

¿YA ACTUALIZASTE TUS DATOS?

Conocer tu información es importante para nosotros y además es nuestro deber pedirte su actualización al menos una vez al año. Te agradecemos tomarte unos minutos para actualizar tu información comunicándote con nuestra sucursal telefónica teléfonos

(1) 3430000 de Bogotá, (4) 5109000 de Medellín, (2) 5540505 de Cali, (5) 6934400 de Cartagena, (7) 6972525 de Bucaramanga, (5) 3618888 de Barranquilla, (6) 3401213 de Pereira y 01800 09 12345 para el resto del país.

Conoce más sobre la Fiducia Inmobiliaria:

Preventas: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/preventas>

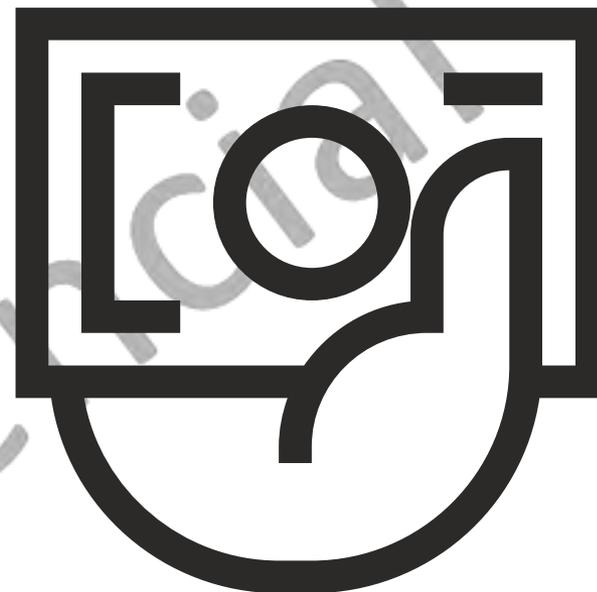
Inmobiliario Completo: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/inmobiliarios-completo>

Informe semestral para compradores



COMPRADOR

SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO



FIDEICOMISO

P.A. TORRE 33



PROYECTO

TORRE 33



PERIODO DEL INFORME:

DESDE **01/01/2020**

HASTA **30/06/2020**



UNIDADES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS:

OFICINA 2603

El presente informe ha sido elaborado por Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo (P.A.) indicado anteriormente.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

01. INFORMACIÓN GENERAL del contrato de fiducia y del proyecto

ACTORES DEL PROYECTO



CONSTRUCCIÓN

Santa Lucía Inversiones y Proyectos
S.A.S.



GERENCIA

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



PROMOCIÓN Y VENTAS

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A.



INTERVENTORÍA / VEEDURÍA

INVERSIONES HERSA S.A.S.

INFORMACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES

A continuación relacionamos el nombre de los fideicomitentes.

- SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Los fideicomitentes que relacionamos anteriormente, celebraron con Fiduciaria Bancolombia un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, con el fin de que durante las diferentes etapas del negocio, Fiduciaria Bancolombia realice las actividades que te indicamos a continuación:

ETAPA ACTUAL:

1 ETAPA PREVIA

En esta etapa, la fiduciaria recibe el dinero entregado por los compradores y lo administra hasta que el fideicomitente acredite que se ha alcanzado el punto de equilibrio.

2 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

En esta etapa, los recursos entregados por los compradores, el lote y el dinero del crédito constructor si lo hay, se destinan a la construcción del proyecto. Para este efecto, Fiduciaria Bancolombia se encarga de realizar los pagos autorizados por quien se indique en el contrato de fiducia, según los avances de obra.

3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN

En esta etapa, Fiduciaria Bancolombia como vocera del fideicomiso, le transfiere a cada comprador su inmueble.

Según lo acordado, tu inmueble te será transferido a título de: Compraventa y serás contactado por la Gerencia del proyecto o por el Promotor para coordinar la firma de la escritura correspondiente.

Sobre esta etapa debes saber que quien define el momento de la firma de escritura es el fideicomitente y la fiduciaria debe atender sus instrucciones. Si tienes inquietudes sobre la firma de tu escritura te pedimos comunicarte con tu contacto en el proyecto.



ALCANCE DE LAS FUNCIONES DE LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

La responsabilidad de Fiduciaria Bancolombia en el proyecto inmobiliario se limita a realizar las actividades indicadas en la sección de objeto y finalidad del negocio fiduciario, por eso es importante que tengas presente que la fiduciaria no se hace responsable por los aspectos técnicos, jurídicos ni financieros de la obra; la responsabilidad sobre cada uno de estos aspectos es de los fideicomitentes que tienen a su cargo el desarrollo del proyecto.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

02. RECURSOS ENTREGADOS y punto de equilibrio

MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS



Para la adquisición del inmueble, hasta el 30 de Junio de 2020 has entregado la suma de:



SUMA
ENTREGADA

\$95.648.760,00

Te recordamos que la única cuenta bancaria autorizada para consignar los recursos por la compra de tu inmueble es la cuenta del fideicomiso habilitada por la fiduciaria. Te invitamos a seguir realizando tus pagos a dicha cuenta bancaria y así, pronto podrás ver tu sueño hecho realidad.

ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO

Según lo reportado por el constructor, a la fecha de corte de este informe se tiene un avance de obra del:



AVANCE
DE LA OBRA

99,87%

ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO



Ahora déjanos contarte cuales son los avances del proyecto en la obtención de su punto de equilibrio:

TÉCNICA FINANCIERA LEGAL COMERCIAL



○ Condición por cumplir

● Condición cumplida

Cumplido

El proyecto alcanzó su punto de equilibrio e inició su construcción.

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

¿QUÉ ES EL PUNTO DE EQUILIBRIO?

El punto de equilibrio es el resultado del cumplimiento de las condiciones técnica, legal, financiera y comercial.

Al alcanzarse el punto de equilibrio se da por terminada la etapa previa, también conocida como etapa de preventas y se da inicio a la etapa de construcción.

Es responsabilidad del fideicomitente, acreditar ante la fiduciaria el cumplimiento de los requisitos para alcanzar el punto de equilibrio.

CUANDO NO SE CUMPLE EL PUNTO DE EQUILIBRIO

Cuando no se cumple el punto de equilibrio en el plazo fijado en el contrato de fiducia, la fiduciaria retornará a los compradores los recursos entregados por cada uno, junto con los rendimientos generados.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

de pago y se vinculó a fideicomiso PA TORRE 33. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 01 de junio de 2022 se hace envío de comunicación formal a compradores del proyecto torre 33 reiterando lo consignado en la circular 024 de 2016, donde se establece la prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse en los diferentes proyectos inmobiliarios administrados mediante Negocios Fiduciarios. Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, reitera a la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., para que, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, se abstenga de dar instrucciones a los compradores en desconocimiento de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, toda vez que el fideicomiso no puede asumir la responsabilidad por recursos que han sido depositados fuera de las cuentas del patrimonio autónomo. De igual forma, le solicitamos que se emitan las comunicaciones a los compradores aclarando la información suministrada por la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S , indicando que el recaudo se debe realizar a través de las cuentas del fideicomiso.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

Para más información sobre el proyecto, te pedimos comunicarte con la gerencia de este o con la sala de ventas.

Si tienes comentarios, preguntas o recomendaciones sobre este informe, por favor comunícate con nosotros al correo:

Margot María Del Toro Osorio
mdeltoro@bancolombia.com.co

¿QUIERES CONTACTAR AL DEFENSOR?

Si deseas contactar con el Defensor del Consumidor Financiero del Grupo Bancolombia, puedes escribirle a su correo:

Juan Fernando Celi Múnera
defensor@bancolombia.com.co

¿YA ACTUALIZASTE TUS DATOS?

Conocer tu información es importante para nosotros y además es nuestro deber pedirte su actualización al menos una vez al año. Te agradecemos tomarte unos minutos para actualizar tu información comunicándote con nuestra sucursal telefónica teléfonos

(1) 3430000 de Bogotá, (4) 5109000 de Medellín, (2) 5540505 de Cali, (5) 6934400 de Cartagena, (7) 6972525 de Bucaramanga, (5) 3618888 de Barranquilla, (6) 3401213 de Pereira y 01800 09 12345 para el resto del país.

Conoce más sobre la Fiducia Inmobiliaria:

Preventas: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/preventas>

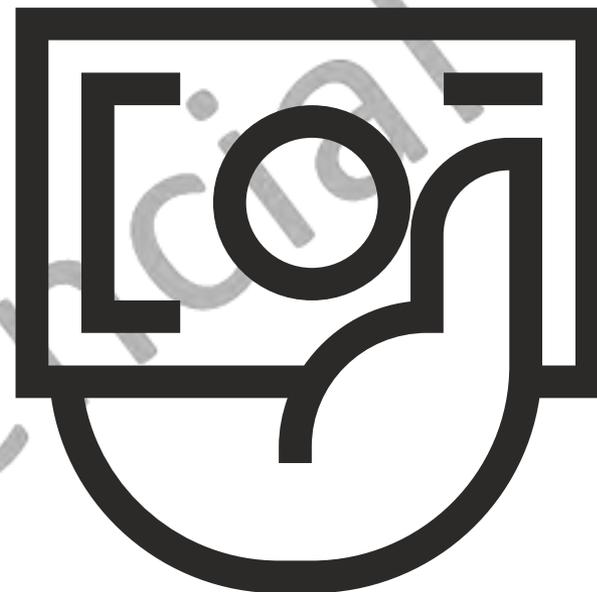
Inmobiliario Completo: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/inmobiliarios-completo>

Informe semestral para compradores



COMPRADOR

SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO



FIDEICOMISO

P.A. TORRE 33



PROYECTO

TORRE 33



PERIODO DEL INFORME:

DESDE **01/07/2020**

HASTA **31/12/2020**



UNIDADES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS:

OFICINA 2603

El presente informe ha sido elaborado por Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo (P.A.) indicado anteriormente.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

01. INFORMACIÓN GENERAL del contrato de fiducia y del proyecto

ACTORES DEL PROYECTO



CONSTRUCCIÓN

Santa Lucía Inversiones y Proyectos
S.A.S.



GERENCIA

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



PROMOCIÓN Y VENTAS

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A.



INTERVENTORÍA / VEEDURÍA

INVERSIONES HERSA S.A.S.

INFORMACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES

A continuación relacionamos el nombre de los fideicomitentes.

- SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Los fideicomitentes que relacionamos anteriormente, celebraron con Fiduciaria Bancolombia un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, con el fin de que durante las diferentes etapas del negocio, Fiduciaria Bancolombia realice las actividades que te indicamos a continuación:

ETAPA ACTUAL:

1 ETAPA PREVIA

En esta etapa, la fiduciaria recibe el dinero entregado por los compradores y lo administra hasta que el fideicomitente acredite que se ha alcanzado el punto de equilibrio.

2 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

En esta etapa, los recursos entregados por los compradores, el lote y el dinero del crédito constructor si lo hay, se destinan a la construcción del proyecto. Para este efecto, Fiduciaria Bancolombia se encarga de realizar los pagos autorizados por quien se indique en el contrato de fiducia, según los avances de obra.

3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN

En esta etapa, Fiduciaria Bancolombia como vocera del fideicomiso, le transfiere a cada comprador su inmueble.

Según lo acordado, tu inmueble te será transferido a título de: Compraventa y serás contactado por la Gerencia del proyecto o por el Promotor para coordinar la firma de la escritura correspondiente.

Sobre esta etapa debes saber que quien define el momento de la firma de escritura es el fideicomitente y la fiduciaria debe atender sus instrucciones. Si tienes inquietudes sobre la firma de tu escritura te pedimos comunicarte con tu contacto en el proyecto.



ALCANCE DE LAS FUNCIONES DE LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

La responsabilidad de Fiduciaria Bancolombia en el proyecto inmobiliario se limita a realizar las actividades indicadas en la sección de objeto y finalidad del negocio fiduciario, por eso es importante que tengas presente que la fiduciaria no se hace responsable por los aspectos técnicos, jurídicos ni financieros de la obra; la responsabilidad sobre cada uno de estos aspectos es de los fideicomitentes que tienen a su cargo el desarrollo del proyecto.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

**Recursos
Entregados**

03

Hechos
Relevantes

02. RECURSOS ENTREGADOS y punto de equilibrio

MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS



Para la adquisición del inmueble, hasta el 31 de Diciembre de 2020 has entregado la suma de:



SUMA
ENTREGADA

\$95.648.760,00

Te recordamos que la única cuenta bancaria autorizada para consignar los recursos por la compra de tu inmueble es la cuenta del fideicomiso habilitada por la fiduciaria. Te invitamos a seguir realizando tus pagos a dicha cuenta bancaria y así, pronto podrás ver tu sueño hecho realidad.

ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO

Según lo reportado por el constructor, a la fecha de corte de este informe se tiene un avance de obra del:



AVANCE
DE LA OBRA

99,87%

ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO



Ahora déjanos contarte cuales son los avances del proyecto en la obtención de su punto de equilibrio:

TÉCNICA FINANCIERA LEGAL COMERCIAL



○ Condición por cumplir

● Condición cumplida

Cumplido

El proyecto alcanzó su punto de equilibrio e inició su construcción.

¿QUÉ ES EL PUNTO DE EQUILIBRIO?

El punto de equilibrio es el resultado del cumplimiento de las condiciones técnica, legal, financiera y comercial.

Al alcanzarse el punto de equilibrio se da por terminada la etapa previa, también conocida como etapa de preventas y se da inicio a la etapa de construcción.

Es responsabilidad del fideicomitente, acreditar ante la fiduciaria el cumplimiento de los requisitos para alcanzar el punto de equilibrio.

CUANDO NO SE CUMPLE EL PUNTO DE EQUILIBRIO

Cuando no se cumple el punto de equilibrio en el plazo fijado en el contrato de fiducia, la fiduciaria retornará a los compradores los recursos entregados por cada uno, junto con los rendimientos generados.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

de pago y se vinculó a fideicomiso PA TORRE 33. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 01 de junio de 2022 se hace envío de comunicación formal a compradores del proyecto torre 33 reiterando lo consignado en la circular 024 de 2016, donde se establece la prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse en los diferentes proyectos inmobiliarios administrados mediante Negocios Fiduciarios. Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, reitera a la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., para que, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, se abstenga de dar instrucciones a los compradores en desconocimiento de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, toda vez que el fideicomiso no puede asumir la responsabilidad por recursos que han sido depositados fuera de las cuentas del patrimonio autónomo. De igual forma, le solicitamos que se emitan las comunicaciones a los compradores aclarando la información suministrada por la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S , indicando que el recaudo se debe realizar a través de las cuentas del fideicomiso.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

Para más información sobre el proyecto, te pedimos comunicarte con la gerencia de este o con la sala de ventas.

Si tienes comentarios, preguntas o recomendaciones sobre este informe, por favor comunícate con nosotros al correo:

Margot María Del Toro Osorio
mdeltoro@bancolombia.com.co

¿QUIERES CONTACTAR AL DEFENSOR?

Si deseas contactar con el Defensor del Consumidor Financiero del Grupo Bancolombia, puedes escribirle a su correo:

Juan Fernando Celi Múnera
defensor@bancolombia.com.co

¿YA ACTUALIZASTE TUS DATOS?

Conocer tu información es importante para nosotros y además es nuestro deber pedirte su actualización al menos una vez al año. Te agradecemos tomarte unos minutos para actualizar tu información comunicándote con nuestra sucursal telefónica teléfonos

(1) 3430000 de Bogotá, (4) 5109000 de Medellín, (2) 5540505 de Cali, (5) 6934400 de Cartagena, (7) 6972525 de Bucaramanga, (5) 3618888 de Barranquilla, (6) 3401213 de Pereira y 01800 09 12345 para el resto del país.

Conoce más sobre la Fiducia Inmobiliaria:

Preventas: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/preventas>

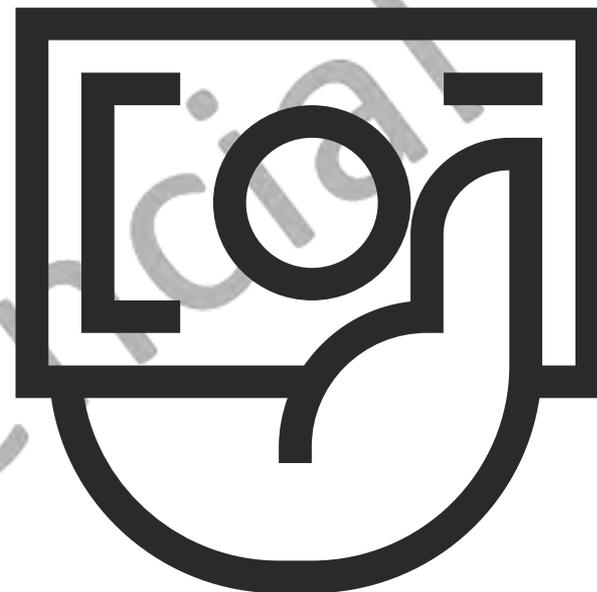
Inmobiliario Completo: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/inmobiliarios-completo>

Informe semestral para compradores



COMPRADOR

SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO



FIDEICOMISO

P.A. TORRE 33



PROYECTO

TORRE 33



PERIODO DEL INFORME:

DESDE **01/01/2021**

HASTA **30/06/2021**



UNIDADES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS:

OFICINA 2603

El presente informe ha sido elaborado por Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo (P.A.) indicado anteriormente.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

01. INFORMACIÓN GENERAL del contrato de fiducia y del proyecto

ACTORES DEL PROYECTO



CONSTRUCCIÓN

Santa Lucía Inversiones y Proyectos
S.A.S.



GERENCIA

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



PROMOCIÓN Y VENTAS

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A.



INTERVENTORÍA / VEEDURÍA

INVERSIONES HERSA S.A.S.

INFORMACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES

A continuación relacionamos el nombre de los fideicomitentes.

- SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Los fideicomitentes que relacionamos anteriormente, celebraron con Fiduciaria Bancolombia un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, con el fin de que durante las diferentes etapas del negocio, Fiduciaria Bancolombia realice las actividades que te indicamos a continuación:

ETAPA ACTUAL:

1 ETAPA PREVIA

En esta etapa, la fiduciaria recibe el dinero entregado por los compradores y lo administra hasta que el fideicomitente acredite que se ha alcanzado el punto de equilibrio.

2 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

En esta etapa, los recursos entregados por los compradores, el lote y el dinero del crédito constructor si lo hay, se destinan a la construcción del proyecto. Para este efecto, Fiduciaria Bancolombia se encarga de realizar los pagos autorizados por quien se indique en el contrato de fiducia, según los avances de obra.

3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN

En esta etapa, Fiduciaria Bancolombia como vocera del fideicomiso, le transfiere a cada comprador su inmueble.

Según lo acordado, tu inmueble te será transferido a título de: Compraventa y serás contactado por la Gerencia del proyecto o por el Promotor para coordinar la firma de la escritura correspondiente.

Sobre esta etapa debes saber que quien define el momento de la firma de escritura es el fideicomitente y la fiduciaria debe atender sus instrucciones. Si tienes inquietudes sobre la firma de tu escritura te pedimos comunicarte con tu contacto en el proyecto.



ALCANCE DE LAS FUNCIONES DE LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

La responsabilidad de Fiduciaria Bancolombia en el proyecto inmobiliario se limita a realizar las actividades indicadas en la sección de objeto y finalidad del negocio fiduciario, por eso es importante que tengas presente que la fiduciaria no se hace responsable por los aspectos técnicos, jurídicos ni financieros de la obra; la responsabilidad sobre cada uno de estos aspectos es de los fideicomitentes que tienen a su cargo el desarrollo del proyecto.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

**Recursos
Entregados**

03

Hechos
Relevantes

02. RECURSOS ENTREGADOS y punto de equilibrio

MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS



Para la adquisición del inmueble, hasta el 30 de Junio de 2021 has entregado la suma de:



SUMA
ENTREGADA

\$95.648.760,00

Te recordamos que la única cuenta bancaria autorizada para consignar los recursos por la compra de tu inmueble es la cuenta del fideicomiso habilitada por la fiduciaria. Te invitamos a seguir realizando tus pagos a dicha cuenta bancaria y así, pronto podrás ver tu sueño hecho realidad.

ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO

Según lo reportado por el constructor, a la fecha de corte de este informe se tiene un avance de obra del:



AVANCE
DE LA OBRA

99,87%

ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO



Ahora déjanos contarte cuales son los avances del proyecto en la obtención de su punto de equilibrio:

TÉCNICA FINANCIERA LEGAL COMERCIAL



Condición por cumplir

Condición cumplida

Cumplido

El proyecto alcanzó su punto de equilibrio e inició su construcción.

¿QUÉ ES EL PUNTO DE EQUILIBRIO?

El punto de equilibrio es el resultado del cumplimiento de las condiciones técnica, legal, financiera y comercial.

Al alcanzarse el punto de equilibrio se da por terminada la etapa previa, también conocida como etapa de preventas y se da inicio a la etapa de construcción.

Es responsabilidad del fideicomitente, acreditar ante la fiduciaria el cumplimiento de los requisitos para alcanzar el punto de equilibrio.

CUANDO NO SE CUMPLE EL PUNTO DE EQUILIBRIO

Cuando no se cumple el punto de equilibrio en el plazo fijado en el contrato de fiducia, la fiduciaria retornará a los compradores los recursos entregados por cada uno, junto con los rendimientos generados.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

de pago y se vinculó a fideicomiso PA TORRE 33. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 01 de junio de 2022 se hace envío de comunicación formal a compradores del proyecto torre 33 reiterando lo consignado en la circular 024 de 2016, donde se establece la prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse en los diferentes proyectos inmobiliarios administrados mediante Negocios Fiduciarios. Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, reitera a la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., para que, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, se abstenga de dar instrucciones a los compradores en desconocimiento de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, toda vez que el fideicomiso no puede asumir la responsabilidad por recursos que han sido depositados fuera de las cuentas del patrimonio autónomo. De igual forma, le solicitamos que se emitan las comunicaciones a los compradores aclarando la información suministrada por la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S , indicando que el recaudo se debe realizar a través de las cuentas del fideicomiso.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

Para más información sobre el proyecto, te pedimos comunicarte con la gerencia de este o con la sala de ventas.

Si tienes comentarios, preguntas o recomendaciones sobre este informe, por favor comunícate con nosotros al correo:

Margot María Del Toro Osorio
mdeltoro@bancolombia.com.co

¿QUIERES CONTACTAR AL DEFENSOR?

Si deseas contactar con el Defensor del Consumidor Financiero del Grupo Bancolombia, puedes escribirle a su correo:

Juan Fernando Celi Múnera
defensor@bancolombia.com.co

¿YA ACTUALIZASTE TUS DATOS?

Conocer tu información es importante para nosotros y además es nuestro deber pedirte su actualización al menos una vez al año. Te agradecemos tomarte unos minutos para actualizar tu información comunicándote con nuestra sucursal telefónica teléfonos

(1) 3430000 de Bogotá, (4) 5109000 de Medellín, (2) 5540505 de Cali, (5) 6934400 de Cartagena, (7) 6972525 de Bucaramanga, (5) 3618888 de Barranquilla, (6) 3401213 de Pereira y 01800 09 12345 para el resto del país.

Conoce más sobre la Fiducia Inmobiliaria:

Preventas: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/preventas>

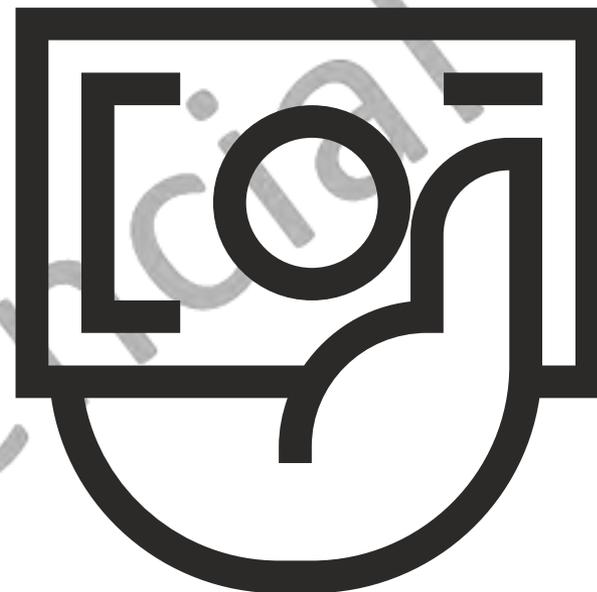
Inmobiliario Completo: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/inmobiliarios-completo>

Informe semestral para compradores



COMPRADOR

SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO



FIDEICOMISO

P.A. TORRE 33



PROYECTO

TORRE 33



PERIODO DEL INFORME:

DESDE **01/07/2021**

HASTA **31/12/2021**



UNIDADES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS:

OFICINA 2603

El presente informe ha sido elaborado por Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo (P.A.) indicado anteriormente.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

01. INFORMACIÓN GENERAL del contrato de fiducia y del proyecto

ACTORES DEL PROYECTO



CONSTRUCCIÓN

Santa Lucía Inversiones y Proyectos
S.A.S.



GERENCIA

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



PROMOCIÓN Y VENTAS

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A.



INTERVENTORÍA / VEEDURÍA

INVERSIONES HERSA S.A.S.

INFORMACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES

A continuación relacionamos el nombre de los fideicomitentes.

- SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Los fideicomitentes que relacionamos anteriormente, celebraron con Fiduciaria Bancolombia un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, con el fin de que durante las diferentes etapas del negocio, Fiduciaria Bancolombia realice las actividades que te indicamos a continuación:

ETAPA ACTUAL:

1 ETAPA PREVIA

En esta etapa, la fiduciaria recibe el dinero entregado por los compradores y lo administra hasta que el fideicomitente acredite que se ha alcanzado el punto de equilibrio.

2 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

En esta etapa, los recursos entregados por los compradores, el lote y el dinero del crédito constructor si lo hay, se destinan a la construcción del proyecto. Para este efecto, Fiduciaria Bancolombia se encarga de realizar los pagos autorizados por quien se indique en el contrato de fiducia, según los avances de obra.

3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN

En esta etapa, Fiduciaria Bancolombia como vocera del fideicomiso, le transfiere a cada comprador su inmueble.

Según lo acordado, tu inmueble te será transferido a título de: Compraventa y serás contactado por la Gerencia del proyecto o por el Promotor para coordinar la firma de la escritura correspondiente.

Sobre esta etapa debes saber que quien define el momento de la firma de escritura es el fideicomitente y la fiduciaria debe atender sus instrucciones. Si tienes inquietudes sobre la firma de tu escritura te pedimos comunicarte con tu contacto en el proyecto.



ALCANCE DE LAS FUNCIONES DE LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

La responsabilidad de Fiduciaria Bancolombia en el proyecto inmobiliario se limita a realizar las actividades indicadas en la sección de objeto y finalidad del negocio fiduciario, por eso es importante que tengas presente que la fiduciaria no se hace responsable por los aspectos técnicos, jurídicos ni financieros de la obra; la responsabilidad sobre cada uno de estos aspectos es de los fideicomitentes que tienen a su cargo el desarrollo del proyecto.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

**Recursos
Entregados**

03

Hechos
Relevantes

02. RECURSOS ENTREGADOS y punto de equilibrio

MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS



Para la adquisición del inmueble, hasta el 31 de Diciembre de 2021 has entregado la suma de:



SUMA
ENTREGADA

\$95.648.760,00

Te recordamos que la única cuenta bancaria autorizada para consignar los recursos por la compra de tu inmueble es la cuenta del fideicomiso habilitada por la fiduciaria. Te invitamos a seguir realizando tus pagos a dicha cuenta bancaria y así, pronto podrás ver tu sueño hecho realidad.

ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO

Según lo reportado por el constructor, a la fecha de corte de este informe se tiene un avance de obra del:



AVANCE
DE LA OBRA

99,87%

ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO



Ahora déjanos contarte cuales son los avances del proyecto en la obtención de su punto de equilibrio:

TÉCNICA FINANCIERA LEGAL COMERCIAL



○ Condición por cumplir

● Condición cumplida

Cumplido

El proyecto alcanzó su punto de equilibrio e inició su construcción.

¿QUÉ ES EL PUNTO DE EQUILIBRIO?

El punto de equilibrio es el resultado del cumplimiento de las condiciones técnica, legal, financiera y comercial.

Al alcanzarse el punto de equilibrio se da por terminada la etapa previa, también conocida como etapa de preventas y se da inicio a la etapa de construcción.

Es responsabilidad del fideicomitente, acreditar ante la fiduciaria el cumplimiento de los requisitos para alcanzar el punto de equilibrio.

CUANDO NO SE CUMPLE EL PUNTO DE EQUILIBRIO

Cuando no se cumple el punto de equilibrio en el plazo fijado en el contrato de fiducia, la fiduciaria retornará a los compradores los recursos entregados por cada uno, junto con los rendimientos generados.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

de pago y se vinculó a fideicomiso PA TORRE 33. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 01 de junio de 2022 se hace envío de comunicación formal a compradores del proyecto torre 33 reiterando lo consignado en la circular 024 de 2016, donde se establece la prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse en los diferentes proyectos inmobiliarios administrados mediante Negocios Fiduciarios. Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, reitera a la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., para que, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, se abstenga de dar instrucciones a los compradores en desconocimiento de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, toda vez que el fideicomiso no puede asumir la responsabilidad por recursos que han sido depositados fuera de las cuentas del patrimonio autónomo. De igual forma, le solicitamos que se emitan las comunicaciones a los compradores aclarando la información suministrada por la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S , indicando que el recaudo se debe realizar a través de las cuentas del fideicomiso.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

Para más información sobre el proyecto, te pedimos comunicarte con la gerencia de este o con la sala de ventas.

Si tienes comentarios, preguntas o recomendaciones sobre este informe, por favor comunícate con nosotros al correo:

Margot María Del Toro Osorio
mdeltoro@bancolombia.com.co

¿QUIERES CONTACTAR AL DEFENSOR?

Si deseas contactar con el Defensor del Consumidor Financiero del Grupo Bancolombia, puedes escribirle a su correo:

Juan Fernando Celi Múnera
defensor@bancolombia.com.co

¿YA ACTUALIZASTE TUS DATOS?

Conocer tu información es importante para nosotros y además es nuestro deber pedirte su actualización al menos una vez al año. Te agradecemos tomarte unos minutos para actualizar tu información comunicándote con nuestra sucursal telefónica teléfonos

(1) 3430000 de Bogotá, (4) 5109000 de Medellín, (2) 5540505 de Cali, (5) 6934400 de Cartagena, (7) 6972525 de Bucaramanga, (5) 3618888 de Barranquilla, (6) 3401213 de Pereira y 01800 09 12345 para el resto del país.

Conoce más sobre la Fiducia Inmobiliaria:

Preventas: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/preventas>

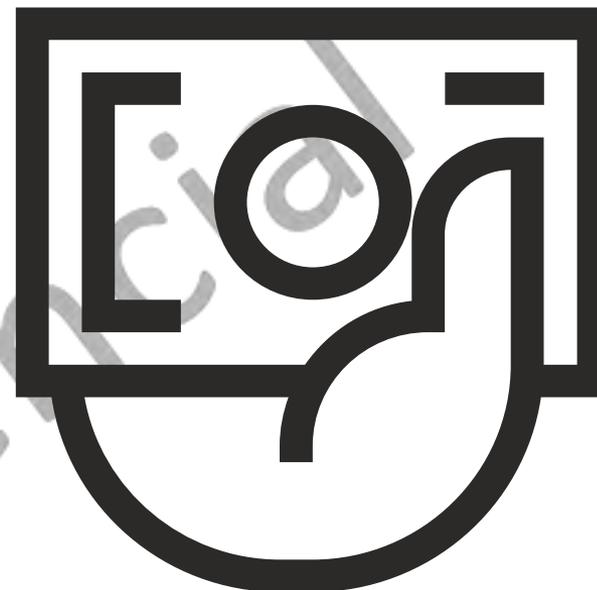
Inmobiliario Completo: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/inmobiliarios-completo>

Informe semestral para compradores



COMPRADOR

SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO



FIDEICOMISO

P.A. TORRE 33



PROYECTO

TORRE 33



PERIODO DEL INFORME:

DESDE **01/01/2022**

HASTA **30/06/2022**



UNIDADES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS:

OFICINA 2603

El presente informe ha sido elaborado por Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo (P.A.) indicado anteriormente.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

01. INFORMACIÓN GENERAL del contrato de fiducia y del proyecto

ACTORES DEL PROYECTO



CONSTRUCCIÓN

Santa Lucía Inversiones y Proyectos
S.A.S.



GERENCIA

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



PROMOCIÓN Y VENTAS

Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S.



FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A.



INTERVENTORÍA / VEEDURÍA

INVERSIONES HERSA S.A.S.

INFORMACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES

A continuación relacionamos el nombre de los fideicomitentes.

- SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROTECTOS SAS



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

**Información
General**

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Los fideicomitentes que relacionamos anteriormente, celebraron con Fiduciaria Bancolombia un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, con el fin de que durante las diferentes etapas del negocio, Fiduciaria Bancolombia realice las actividades que te indicamos a continuación:

ETAPA ACTUAL:

1 ETAPA PREVIA

En esta etapa, la fiduciaria recibe el dinero entregado por los compradores y lo administra hasta que el fideicomitente acredite que se ha alcanzado el punto de equilibrio.

2 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

En esta etapa, los recursos entregados por los compradores, el lote y el dinero del crédito constructor si lo hay, se destinan a la construcción del proyecto. Para este efecto, Fiduciaria Bancolombia se encarga de realizar los pagos autorizados por quien se indique en el contrato de fiducia, según los avances de obra.

3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN

En esta etapa, Fiduciaria Bancolombia como vocera del fideicomiso, le transfiere a cada comprador su inmueble.

Según lo acordado, tu inmueble te será transferido a título de: Compraventa y serás contactado por la Gerencia del proyecto o por el Promotor para coordinar la firma de la escritura correspondiente.

Sobre esta etapa debes saber que quien define el momento de la firma de escritura es el fideicomitente y la fiduciaria debe atender sus instrucciones. Si tienes inquietudes sobre la firma de tu escritura te pedimos comunicarte con tu contacto en el proyecto.



ALCANCE DE LAS FUNCIONES DE LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

La responsabilidad de Fiduciaria Bancolombia en el proyecto inmobiliario se limita a realizar las actividades indicadas en la sección de objeto y finalidad del negocio fiduciario, por eso es importante que tengas presente que la fiduciaria no se hace responsable por los aspectos técnicos, jurídicos ni financieros de la obra; la responsabilidad sobre cada uno de estos aspectos es de los fideicomitentes que tienen a su cargo el desarrollo del proyecto.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

**Recursos
Entregados**

03

Hechos
Relevantes

02. RECURSOS ENTREGADOS y punto de equilibrio

MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS



Para la adquisición del inmueble, hasta el 30 de Junio de 2022 has entregado la suma de:



SUMA
ENTREGADA

\$95.648.760,00

Te recordamos que la única cuenta bancaria autorizada para consignar los recursos por la compra de tu inmueble es la cuenta del fideicomiso habilitada por la fiduciaria. Te invitamos a seguir realizando tus pagos a dicha cuenta bancaria y así, pronto podrás ver tu sueño hecho realidad.

ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO

Según lo reportado por el constructor, a la fecha de corte de este informe se tiene un avance de obra del:



AVANCE
DE LA OBRA

99,87%

ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO



Ahora déjanos contarte cuales son los avances del proyecto en la obtención de su punto de equilibrio:

TÉCNICA FINANCIERA LEGAL COMERCIAL



Condición por cumplir

Condición cumplida

Cumplido

El proyecto alcanzó su punto de equilibrio e inició su construcción.

¿QUÉ ES EL PUNTO DE EQUILIBRIO?

El punto de equilibrio es el resultado del cumplimiento de las condiciones técnica, legal, financiera y comercial.

Al alcanzarse el punto de equilibrio se da por terminada la etapa previa, también conocida como etapa de preventas y se da inicio a la etapa de construcción.

Es responsabilidad del fideicomitente, acreditar ante la fiduciaria el cumplimiento de los requisitos para alcanzar el punto de equilibrio.

CUANDO NO SE CUMPLE EL PUNTO DE EQUILIBRIO

Cuando no se cumple el punto de equilibrio en el plazo fijado en el contrato de fiducia, la fiduciaria retornará a los compradores los recursos entregados por cada uno, junto con los rendimientos generados.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

En el certificado de tradición y libertad del inmueble del fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-157 se evidencia una modificación de la anotación No. 35 mediante la cual se registró la compraventa del P.A. INMUEBLE TORRE 33 al P.A. TORRE 33, así como el registro de una medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria formulada por la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. De acuerdo con lo solicitado por el fideicomitente y mediante comunicación de fecha 14 de mayo de 2020 dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Villavicencio, se solicitó por parte del P.A. TORRE 33 ordenar la corrección externa al folio de matrícula 230-157 en su anotación 35 para que se reestablezca el registro que recoge el contenido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 325 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada en la notaría 38 de Bogotá. También se solicitó la anulación de las anotaciones 36 y 37 que corresponden a medidas cautelares ordenadas por dos despachos judiciales y que no pueden tener la virtud de afectar los derechos de dominio y titularidad jurídica del actual propietario del inmueble P.A. TORRE 33. Una vez esto sea resuelto, se sirva adjudicarle turno al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. A través del auto del 21 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Sociedades, dio inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización (NEAR) de la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, es avalista de las obligaciones adquiridas por el Patrimonio Autónomo Torre 33, obligaciones que, con corte al 21 de septiembre de 2020, fecha de inicio del trámite de la Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización adeudaba a BANCOLOMBIA S.A., 124,828,460 UVR que para la admisión equivalían a \$34.275.960,254 por concepto de capital, más la suma de \$2.726.343.561,00, por concepto de intereses. El Patrimonio autónomo no cuenta con recursos dinerarios para atender los servicios de la deuda a favor de Bancolombia S.A, así mismo el Fideicomitente no ha remitido a la Fiduciaria acta de finalización de la obra.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de las obligaciones, BANCOLOMBIA S.A. inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Tercero Civil Del Circuito Villavicencio bajo el radicado 2020-202, en contra del Fideicomiso P.A Torre 33, Fernando Augusto Angulo y Elsa Patricia García Peñuela, proceso dentro del cual obran los títulos valores originales, por lo que el 11 de noviembre de 2020, se notificó al Fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S del recibo de una demanda ejecutiva de mayor cuantía por parte de Bancolombia en contra de la Fiduciaria Bancolombia como vocera del P.A. TORRE 33 y SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y contra las personas naturales FERNANDO AUGUSTO ANGULO MORENO y ELSA PATRICIA GARCIA PEÑUELA dentro de las pretensiones se encuentra: 1. Por el Pagaré SIN NUMERO con radicación Nro. 63120016195. Por concepto del capital del pagaré la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES CON CINCO MIL CIENTO VEINTIDOS diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (120.160.750.5122 UVR), equivalen a la suma de TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS CON DOS CENTAVOS (\$33.173.919.921,02=) más intereses corrientes. 2. Por concepto del capital acelerado del pagaré la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS NUEVE UNIDADES CON CUATRO MIL CIENTO VEINTITRES diezmilésimas de Unidad de Valor Real UVR (4.667.709.4123 UVR) equivalen a la suma MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS 14 MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$1.288.658.880,70), más intereses corrientes. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 24 de febrero de 2022 se revocó parcialmente el mandamiento



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

**Hechos
Relevantes**

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

de pago y se vinculó a fideicomiso PA TORRE 33. Conforme lo ha manifestado el fideicomitente SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. la situación actual del fideicomiso y los retrasos en la terminación de la construcción son de conocimiento de los compradores. El 01 de junio de 2022 se hace envío de comunicación formal a compradores del proyecto torre 33 reiterando lo consignado en la circular 024 de 2016, donde se establece la prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse en los diferentes proyectos inmobiliarios administrados mediante Negocios Fiduciarios. Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Torre 33, reitera a la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S., para que, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, se abstenga de dar instrucciones a los compradores en desconocimiento de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, toda vez que el fideicomiso no puede asumir la responsabilidad por recursos que han sido depositados fuera de las cuentas del patrimonio autónomo. De igual forma, le solicitamos que se emitan las comunicaciones a los compradores aclarando la información suministrada por la sociedad Santa Lucía Inversiones y Proyectos S.A.S , indicando que el recaudo se debe realizar a través de las cuentas del fideicomiso.



FIDEICOMISO
P.A. TORRE 33



PROYECTO
TORRE 33

03. HECHOS RELEVANTES e información de contacto

CONTENIDOS

01

Información
General

02

Recursos
Entregados

03

Hechos
Relevantes

¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN?

Para más información sobre el proyecto, te pedimos comunicarte con la gerencia de este o con la sala de ventas.

Si tienes comentarios, preguntas o recomendaciones sobre este informe, por favor comunícate con nosotros al correo:

Margot Del Toro Osorio

mdeltoro@bancolombia.com.co

¿QUIERES CONTACTAR AL DEFENSOR?

Si deseas contactar con el Defensor del Consumidor Financiero del Grupo Bancolombia, puedes escribirle a su correo:

Juan Fernando Celi Múnera

defensor@bancolombia.com.co

¿YA ACTUALIZASTE TUS DATOS?

Conocer tu información es importante para nosotros y además es nuestro deber pedirte su actualización al menos una vez al año. Te agradecemos tomarte unos minutos para actualizar tu información comunicándote con nuestra sucursal telefónica teléfonos

(1) 3430000 de Bogotá, (4) 5109000 de Medellín, (2) 5540505 de Cali, (5) 6934400 de Cartagena, (7) 6972525 de Bucaramanga, (5) 3618888 de Barranquilla, (6) 3401213 de Pereira y 01800 09 12345 para el resto del país.

Conoce más sobre la Fiducia Inmobiliaria:

Preventas: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/preventas>

Inmobiliario Completo: <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/negocios-fiduciarios/inmobiliarios-completo>

Certificado: 50001315300220210005600 Contestación de la demanda FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

Pablo Sierra <pablo.sierra@phrlegal.com>

Mar 29/11/2022 16:41

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: sanegafa@hotmail.com <sanegafa@hotmail.com>;lin-a-19@hotmail.com <lin-a-19@hotmail.com>;Camilo Canal <camilo.canal@phrlegal.com>;Catalina Lobera <catalina.lobera@phrlegal.com>

Este es un Email Certificado™ enviado por **Pablo Sierra**.

Señor

JUEZ SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Despacho

Referencia: Proceso declarativo de Responsabilidad Civil Contractual de **SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO** en contra de **SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TORRE 33 y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del Fideicomiso P.A. FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TORRE 33**

Radicado: 50001315300220210005600

Asunto: Contestación de la demanda

PABLO ENRIQUE SIERRA CÁRDENAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.566.248 de Bogotá, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 112.626 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** según poder y certificado de existencia que se incorporan al plenario junto al presente escrito, estando dentro del término legal, me dirijo respetuosamente al Señor Juez para contestar la demanda instaurada por **SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO**.

Adjunto el escrito de contestación de la demanda junto con las pruebas.

Se envía el presente correo a la apoderada de la parte demandante a efectos que se dé aplicación al parágrafo del artículo 9º de la ley 2213 de 2022.

Cordialmente,

Pablo Sierra

Socio / Partner

Cra 7 No. 71-52, Torre A Piso 5

110231 - Bogotá - Colombia

T.:+57 (601) 3257249

pablo.sierra@phrlegal.com / www.phrlegal.com

CHAMBERS

Law Firm of the year 2010, 2011, 2015, 2018 * Client service excellence 2014, 2017, 2020, 2021

LEGAL 500 Top Tier Firm

LATIN LAWYER Recommended Firm

Este mensaje de correo electrónico es enviado por una firma de abogados y contiene información confidencial o privilegiada.

This e-mail is sent by a law firm and contains confidential or privileged information.

RPOST® PATENTADO