

RV: CONTESTACION DE LA DEMANDA PROCESO DECLARATIVO Radicado: 2020-00115-00

SUAREZ Y TRUJILLO ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S. <omarjcsuarez@hotmail.com>

Lun 26/10/2020 8:35 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 6 archivos adjuntos (11 MB)

CONTESTACION DEMANDA JUZGADO TERCERO CIVIL DE VILLAVICENCIO POR EL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.pdf; PANTALLAZO DEL PODER .pdf; PODER FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.pdf; CERTIFICADO FIDU OCT (003).pdf; Copia de OTROSI AL CONVENIO 10110.pdf; CONTRATO PA TORRE 33.pdf;

Señor

JUZGADO TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. D. S.

Referencia: DECLARATIVO.
Radicado: 2020-00115-00
Demandante: CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO
Demandado: SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. Y EL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.
Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

OMAR JUAN CARLOS SUAREZ ACEVEDO, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado con C.C. No. 91.224.011 de Bucaramanga, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 111.058 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, cuya vocera es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT: 830.054.539-0, de acuerdo a poder conferido por la Doctora MARIA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 55.301.960 de Barranquilla en su calidad de Representante Legal Judicial de establecimiento comercial legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, calidad que acredito con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, para ejercer la defensa judicial que corresponda dentro del presente proceso en cualquiera de sus instancias y, por ende, represente los intereses jurídicos del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, codemandada en la actuación procesal de la referencia, a través del presente escrito me permito presentar ante su Despacho, dentro del término legal y oportuno la CONTESTACION DE LA DEMANDA DECLARATIVA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA contra la sociedad comercial SANTA LUCIA

INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. identificada con NIT 900.182.968-9, formulada por por el señor CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO, de acuerdo a documento adjunto.

Del Señor Juez, atentamente,



CS Scanned with CamScanner

OMAR J. C. SUAREZ ACEVEDO

C. C. No. 91.224.011 de Bucaramanga

T.P. No. 111.058 del C. S de la J.

Celular: 3138674534

Correo Electrónico: omarjcsuarez@hotmail.com

Cra. 15 No. 93 A – 84 Edificio Business 93 Oficina 208 Bogotá D.C.

Señor

JUZGADO TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

D.

S.

Referencia: DECLARATIVO.

Radicado: 2020-00115-00

Demandante: CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO

Demandado: SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. FIDUCIARIA
BANCOLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y
ADMINISTRADORA DEL P.A. TORRE 33

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

OMAR JUAN CARLOS SUAREZ ACEVEDO, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado con C.C. No. 91.224.011 de Bucaramanga, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 111.058 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, cuya vocera es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT: 830.054.539-0, de acuerdo a poder conferido por la Doctora MARIA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 55.301.960 de Barranquilla en su calidad de Representante Legal Judicial de establecimiento comercial legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, calidad que acredito con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, para ejercer la defensa judicial que corresponda dentro del presente proceso en cualquiera de sus instancias y, por ende, represente los intereses jurídicos del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, codemandada en la actuación procesal de la referencia, a través del presente escrito

Oficina principal: Carrera 15 No. 93A-84 Oficina 208 celular3138674534

carterasuareztrujillo@hotmail.com

Bogotá D.C.

me permito presentar ante su Despacho, dentro del término legal y oportuno la CONTESTACION DE LA DEMANDA DECLARATIVA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA contra la sociedad comercial SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. identificada con NIT 900.182.968-9, formulada por por el señor CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO, para lo cual estimo de toda importancia como antecedente a los hechos y respuesta a pretensiones, consignar lo que he de denominar:

HECHOS

	RESPUESTA
1.- Mi Mandante el señor CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO en calidad de Promitente Comprador, celebró contrato de Promesa de Compraventa con la sociedad Constructora Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., en su calidad de Promitente Vendedora, en la fecha 21 de mayo de 2018, sobre el Local 122 Torre A del proyecto denominado TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA-NEGOCIOS Propiedad Horizontal con un área de terreno de 39.33 metros cuadrados (aclarado mediante OTRO SI de fecha 24 de octubre de 2018) y que se construye en un lote de terreno urbano de mayor extensión con área superficiaria de tres mil seiscientos ochenta y ocho metros cuadrados con	ES UN HECHO FALSO. Por tratarse de una pluralidad de hechos, me permito presentarle mi respuesta al Despacho, así: Partes del contrato promesa de compraventa. Es evidente que el Distinguido togado omite al Despacho de manera deliberada el hecho este si cierto de que los promitentes compradores son los señores NUBIA RUGE RICAURTE y CARLOS ARTURO FAJARDO

cuarenta y nueve (3.688.49 m2) determinado, de manera general, por sus factores de área y linderos, así: NORTE, con predios que fueron de José Antonio carrillo en extensión de sesenta y cuatro punto ochenta y dos metros (64.82m), ORIENTE: con la carrera 19 avenida de los fundadores en extensión de cuarenta y cinco metros (45m), SUR: con calle 13 en extensión de sesenta y cinco punto veintidós metros (65.22m), OCCIDENTE, con la carrera 18 en extensión de sesenta y dos punto ochenta y dos metros (62.82m). A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 230-157 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio meta, y la cedula catastral 010300650001000 en mayor extensión.	CASTRO, de acuerdo a la CESION DE DERECHOS DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2019, la cual fue aceptada y reportada por la sociedad SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. al FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA. Es así que el Abogado ELBER OSBALDO VARGAS FAJARDO, carece de la debida representación de la parte activa pues solamente enarbola poder del señor CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO para solicitar la DECLARATORIA DE LA RESOLUCION DEL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA y no la de la totalidad de los promitentes compradores del inmueble objeto del citado contrato. Ha de advertirse que el DEMANDANTE, Señor CARLOS
--	---

	ARTURO FAJARDO CASTRO, efectivamente suscribió El contrato preparatorio para la firma del contrato de compraventa o contrato de promesa de compraventa, en la fecha señalada, como su otro sí, pero no se debe olvidar que el solamente es hoy el propietario del 50 % de los derechos del CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA, ya que a partir del 13 de junio de 2019, el señor CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO cedió de manera voluntaria a la señora NUBIA RUGE RICAURTE el 50% de los derechos que se emanan del contrato promesa de compraventa. Lo anterior hace que surja la pluralidad de promitentes compradores, hecho que no puede ser desapercibido por el señor CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO, quien al parecer se lo
--	---

oculto al abogado VARGAS FAJARDO, lo cual hace que se requerirá integrar en debida forma el contradictorio.

Objeto contractual

El objeto contractual a que se hace referencia en el CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA Y SU OTRO SI, es un **INMUEBLE COMERCIAL FUTURO**, así lo establecen los antecedentes del contrato de promesa de compraventa y en la descripción del objeto contractual NUNCA se alindero el inmueble como se podrá ver

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", independientemente que se trate de una o varias unidades inmobiliarias), que se identifica(n), describe(n) y alindera(n) en el plano adjunto que forma parte de este contrato como Anexo N.º 1, junto con todas las mejoras, anexidades, usos, dependencias

Lo que se estableció fue un plano adjunto que se denominó Anexo

	No. 1 y es claro lo anterior, pues se trataba de un inmueble en proceso constructivo sujeto a cambios o modificaciones por efectos del proceso mismo de construcción o por solicitud de los futuros compradores. El alinderamiento que el Abogado VARGAS FAJARDO, presenta al Despacho no es el del objeto contractual por lo cual la medida cautelar que solicita es sobre un inmueble diferente al de la discusión judicial, pues se trata del lote de mayor extensión, y sobre el cual claramente la medida cautelar solicitada debería ser rechazada de plano, por desbordante pues este inmueble tiene un valor comercial superior a los \$56.000.000.000,00 y se trata de una copropiedad y es de propiedad del fideicomiso P.A. TORRE 33, ente que no tiene parte en el contrato promesa de
--	--

	compraventa en litigio, por lo cual se empieza a edificar la incongruencia en la demanda del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, quien es ajeno a este hecho, ya que la comercialización estaba a cargo de la sociedad Constructora Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S., de manera exclusiva.
2.- Las partes expresamente acordaron que el valor del referido inmueble (local 122) sería la suma de CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE. (\$452'295.000,00) ; sin embargo en el contrato de promesa de compraventa para efectos contables y fiscales se suscribió como valor del inmueble objeto del contrato la suma de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$329'969.500,00), esto a solicitud de la constructora, la cual argumentó que habría un ahorro mutuo en tributos, gastos notariales y gastos de registro.	PARA RESPONDER A ESTE HECHO, HABRA NECESIDAD DE ATENERSE A LO QUE RESULTE PROBADO. Lo expresado por parte del Abogado VARGAS FAJARDO, en este hecho en mi sentir pretende enmascarar el hecho cierto de que el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, no hace parte de los supuestos acuerdos interpartes, y sobre uno de los elementos sustanciales del contrato promesa de compraventa como lo es el precio, el cual como es una

	facultad inherente al vendedor no fue propuesto por la vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, sino por el vendedor y comprador al parecer. Ahora frente a cualquier tratativa o contrato paralelo entre el vendedor y el comprador, es claro que el mismo pudo haberse dado en el mundo de las probabilidades pero no fue reportado al FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en las documentales que reposan en los reportes de compradores en los archivos del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, el valor reportado del inmueble es la suma de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$329'969.500,00)
--	---

	Ahora bien, la suma reportada para ser imputada a este contrato es DOS CIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$210'000.000,00). Es de aclarar que cualquier otra tratativas, es desconocida para el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.
3.- Como es normal en estos proyectos inmobiliarios, el pago del inmueble se va realizando a una sociedad fiduciaria, la cual celebra contrato de fiducia mercantil con la constructora para garantizar que los dineros recibidos se inviertan en el proyecto conforme las instrucciones allí contenidas; contrato que se suscribió inicialmente en la etapa de preventa entre la constructora y la Sociedad Fiduciaria Davivienda S.A., posteriormente y ya en la etapa de ventas se suscribió el contrato de fiducia mercantil con la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA dando lugar a la constitución del Patrimonio Autónomo denominado TORRE 33. Patrimonio	ESTO NO ES UN HECHO SINO UN COMENTARIO DEL APODERADO DEL DEPODERDANTE En atención a ello el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 a través de su vocera y administradora la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, expresa que frente a "Como es normal en estos proyectos inmobiliarios", son apreciaciones de los negocios conocidos por el Abogado VARGAS FAJARDO, desconoce el alcance que quiere darle al mismo pues solo una acotación poco

autónomo al cual mi Mandante realizó los pagos acordados.

relevante para el objeto del litigio y que lo único que pretende es tratar de buscar un nexo causal con el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.

Frente a “los pagos acordados”, **NO ES CIERTO** que el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 cuya vocera y administradora es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, haya acordado con los Promitentes Compradores dicha forma de pago, ya que la comercialización del proyecto denominado TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA-NEGOCIOS está a cargo de la sociedad Santa Lucia Inversiones Y Proyectos S.A.S., tal cómo se evidencia en los antecedentes del contrato promesa de compraventa en su numeral 5 expresa:

Suárez & Trujillo

Abogados Asociados S.A.S

	CAPITULO II CLÁUSULA QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio total del inmueble es la suma de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$329.969.500), que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará mediante consignación que deberá efectuarse única y exclusivamente a favor del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 administrado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en la cuenta corriente No. 84179479341 abierta en BANCOLOMBIA S.A. de la siguiente manera: 1) La suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$127.650.000), que LA PROMITENTE VENEDORA declara recibida a satisfacción a la firma de este contrato, directamente o por concepto de la compra de la oficina 601 del mismo proyecto. 2) El saldo, es decir la suma de DOSCIENTOS DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$202.319.500) será pagado con el producto de un crédito que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a gestionar ante una entidad financiadora (en adelante el "BANCO"), dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la firma de la escritura pública. El pago de la cantidad que EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará con Lo cual fue aceptado inicialmente por el demandante y luego por su cotitular al suscribir el documento de cesión. El FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 cuya vocera y administradora es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, ejerce es una DIPUTACION DE PAGO, como se contempló en el documento constitutivo del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, que se adjunta como prueba y que fuera aceptado por los compradores en los precisos términos del Artículo 1638 del Código Civil que a su tenor dice "Diputación para recibir el pago.
--	---

Oficina principal: Carrera 15 No. 93A-84 Oficina 208 celular3138674534

carterasuareztrujillo@hotmail.com

Bogotá D.C.

	La diputación para recibir el pago puede conferirse por poder general para la libre administración de todos los negocios del acreedor, o por poder especial para la libre administración del negocio o negocios en que está comprendido el pago, o por un simple mandato comunicado al deudor”, términos que se plantearon en el CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA objeto del litigio de manera clara e inequívoca.
4.- Teniendo en cuenta que mi Mandante ya había entregado dineros directamente a la constructora demandada SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. y que no existía ningún documento escrito que diera claridad sobre el verdadero valor del inmueble, mi Mandante exigió a la constructora la elaboración de un documento que reflejara dicha realidad; para lo cual la sociedad demandada elaboró el documento denominado MEMORIAL DE	PARA RESPONDER A ESTE HECHO, HABRA NECESIDAD DE ATENERSE A LO QUE RESULTE PROBADO. Para el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, La expresión “el verdadero valor del inmueble”, como lo que señala el

ENTENDIMIENTO y fechado 24 de octubre de 2018, mediante el cual las partes acuerdan que el valor del local 122 del Proyecto Torre 33 Centro Empresarial Medicina y Negocios es la suma de (\$452'295.000,00) y que para efectos contables y fiscales se suscriba la Promesa de Compraventa por valor de (\$329'969.500,00), así mismo acordaron que la diferencia; es decir la suma de CIENTO VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.(\$122'325.500,00) se pagaría directamente a la constructora en los términos allí previstos.	Abogado o el denominado "MEMORIAL DE ENTENDIMIENTO", es un acuerdo interpartes entre el promitente vendedor y los promitentes compradores, y que los mismos le son desconocidos ya que en las documentales que reposan en los archivos del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, indican que el precio fijado por las partes es la suma de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$329'969.500,00). Por ultimo lo que el abogado VARGAS FAJARDO denomina "acordaron que la diferencia" desconoce este tipo de tratativas que podrían ser objeto de otro tipo de actuaciones judiciales pues claramente se entenderían como una confesión de parte, la cual solamente se está evidenciando con la presente
---	--

	actuación y no serían de la competencia de este Despacho.
5.- Las partes que acordaron en la cláusula QUINTA del contrato que el pago del precio se haría de la siguiente manera: 1). La suma de \$127'650.000,00 que la constructora declaró recibidos a satisfacción con la firma del referido contrato. 2). El saldo restante; es decir la suma de \$202'319.500,00 sería pagado por el Promitente comprador con el producto de un crédito que se obligaría a gestionar ante una entidad financiera dentro de los treinta días hábiles anteriores a la firma de la Escritura pública de compraventa del inmueble; por supuesto en dicho contrato nada se dijo sobre el saldo que se pagaba directamente a la constructora para completar el verdadero valor del inmueble, pues ello se pactó directamente por las partes en el MEMORIAL DE ENTENDIMIENTO, en el cual se acordó que el valor de \$122'325.500,00 se pagaría de la siguiente manera: 1). \$90'000.000,00 que la constructora declara recibidos a satisfacción con la firma del referido documento y el saldo; es decir la suma de \$32'325.500,00	PARA RESPONDER A ESTE HECHO, HABRA NECESIDAD DE ATENERSE A LO QUE RESULTE PROBADO. Nuevamente de manera sesgada el Abogado VARGAS FAJARDO, presenta imprecisiones en las partes, lo que nos obliga nuevamente a señalar que las partes en el contrato que se pretende resolver son Santa Lucia de Inversiones y Proyectos S.A.S. y los señores NUBIA RUGE RICAURTE y CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO. Frente a la primera parte de forma de pago, nótese que la misma es la que concuerda con el contrato promesa de compraventa.

pagaderos a la firma de la escritura pública de compraventa.	Ahora, en lo que tiene que ver con la obligación de los compradores de la consecución de un crédito a través de una entidad financiera, la misma a la fecha no se ha acreditado, pues en las documentales que reposan en el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 no existe ninguna carta de aprobación de crédito hipotecario para los compradores o carta de aprobación de una operación de leasing inmobiliario sobre el inmueble futuro. El Abogado VARGAS FAJARDO, persiste en enunciar como un hecho relevante el “MEMORIAL DE ENTENDIMIENTO” en el cual claramente se evidencia que hace referencia a una tratativa ajena al FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, y que se vislumbra como un contrato o acuerdo paralelo cuyo objeto se desconoce por parte de mi Poderdante y que sigue demostrándose de manera
---	---

	inequívoca que el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, no tiene que ver con este hecho ni con los anteriores, con lo cual no es claro por qué se encuentra demandado. Ahora es evidente que el abogado VARGAS FAJARDO presenta de manera parcial el contenido de la cláusula pues en la misma se expresa de manera inequívoca, que el PROMITENTE COMPRADOR pagara mediante consignación que deberá efectuarse única y exclusivamente a favor del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, situación que de acuerdo por lo expresado en este hecho es una tratativa de la cual NUNCA la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, tuvo conocimiento como bien lo señala el Abogado VARGAS
--	--

	FAJARDO, lo cual hace que surja la pregunta ¿En que se fundamenta entonces el distinguido togado para Demandar al PATRIMONIO AUTONOMO TORRE 33 cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA. Su Señoría es evidente la falaz vinculación como pasiva del PATRIMONIO AUTONOMO TORRE 33 cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en atención a que nada tiene que ver con el objeto de la Litis con base a los hechos hasta el momento contestados señalados por el demandante. Persistir en mantener vinculado PATRIMONIO AUTONOMO TORRE 33 cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD
--	--

	FIDUCIARIA, solo producirá daños reputacionales y económicos, producto de tener que concurrir a ejercer derechos de defensa onerosos por una mala lectura de los documentos que soportan la negociación del inmueble objeto de litis, o de la ligereza interpretativa del documento CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual ha sido presentado con el mismo objetivo por parte del Abogado VARGAS FAJARDO, en dos jurisdicciones diferentes, como lo es la Superintendencia de Industria y Comercio en procura de obtener a través de otros argumentos el mismo resultado, pero para sorpresa allí mi representado no es demandado. Su señoría, pretender desconocer a vía de interpretación unilateral que la comercializan de los activos futuros o inmuebles futuros, eran responsabilidad de
--	---

	SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., y que las condiciones de los acuerdo interpartes entre el promitente vendedor y los promitentes compradores, le son desconocidos al FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, no es sino una muestra clara de procurar utilizar la jurisdicción como un mecanismo de presión.
6.- En la cláusula SÉPTIMA del contrato se acordó que la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa sería el día 30 de marzo de 2019 a las 02:00 pm en la Notaria Tercera del Círculo de Villavicencio, fecha que podría ser prorrogada por la promitente vendedora hasta por el término de un año, de lo cual debería notificar al promitente comprador con un término no inferior a treinta días calendario, la nueva fecha programada.	NO ES CIERTO. Nuevamente el Distinguido togado VARGAS FAJARDO, hace una interpretación muy personal y sesgada del contenido de las clausulas porque evita señalar que existe una condición establecida y aceptada por los compradores y que están ajustadas a nuestro ordenamiento comercial. Nótese su Señoría que la cláusula presenta varias condiciones de las

	cuales los promitentes compradores han incumplido algunas: Pago del Precio. A la Fecha los promitentes compradores no han cancelado el precio del inmueble futuro, pues el crédito de entidad financiera no ha sido acreditado, ya en las documentales del P.A. TORRE 33 solo se registra el pago de \$210.000.000,oo. El otro documento que fue presentado por los promitentes compradores fue una carta de aprobación de cupo de endeudamiento en una operación de leasing inmobiliario por parte de BANCOLOMBIA S.A., por un monto de hasta \$119.969.500,oo, SIN DETERMINAR PARA QUE INMUEBLE PODRIA SER DESTINADO.
--	--

Ahora bien, de manera deliberada como lo he venido expresando el Abogado VARGAS FAJARDO, **OMITE** mencionar el parágrafo segundo de la mencionada clausula SEPTIMA que se encuentra a página 11 del contrato promesa de compraventa, la cual reproduzco

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si el día fijado para la firma de la escritura pública de compraventa LA PROMITENTE VENDEDORA no hubiere podido declarar u obtener la liquidación y/o pagar el impuesto predial y/o la valorización causada en relación con el LOTE o con las unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto, dentro de las cuales se encuentra el inmueble prometido y/o no hubiere podido obtener el paz y salvo necesario para el otorgamiento de la escritura pública que contenga el contrato de compraventa prometido y/o no hubiere obtenido el folio de matrícula inmobiliaria para el inmueble prometido, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta el décimo (10.) día hábil siguiente a la fecha de la presentación y/o pago y/u obtención de paz y salvo[s] y/u obtención de los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a las unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito o por medio electrónico o por correo certificado a la dirección registrada de EL PROMITENTE COMPRADOR, informándole, en una primera oportunidad, de aplazamiento de la firma de la escritura por dicha causa y en una segunda oportunidad de la fecha de otorgamiento de la escritura pública una vez obtenido el documento que dio lugar al aplazamiento. Será responsabilidad de EL PROMITENTE COMPRADOR comunicar por escrito a SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., cualquier cambio de dirección física y electrónica y de domicilio.

Y donde se evidencian las condiciones que no han permitido la escrituración de los inmuebles futuros como son la no obtención de la matricula inmobiliaria del inmueble prometido en venta. Condición que una vez se cumpla da DIEZ (10) hábiles después

	para la firma de la mencionada escritura de compraventa. Como la condición no se ha dado NO EXISTE por lo tanto incumplimiento contractual y mucho menos de mi Poderdante el FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TORRE 33 cuya vocera y administradora es LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, pues esta asiste al llamado del fideicomitente, una vez se verifique que se hayan cumplido con los requisitos de Ley para proceder al acto traslativo de dominio del inmueble que ya haya nacido a la vida jurídica, condición que en la actualidad no se ha dado.
7.- Así las cosas; estaban claras las obligaciones de las partes, pues el promitente comprador se obligó a realizar unos pagos directamente a la constructora y a la fiduciaria, así como gestionar un crédito	ESTO NO ES UN HECHO, SINO UN COMENTARIO DEL ABOGADO DE LA DEMANDANTE.

ante una entidad financiera para el pago total del inmueble; por su parte la promitente vendedora se obligó a otorgar la escritura pública de compraventa el 30 de marzo de 2019 y la entrega del inmueble 90 días después de dicha fecha.

Sin embargo no es cierto lo que el Abogado VARGAS FAJARDO expresa cuando dice “el promitente comprador se obligó a realizar unos pagos directamente a la constructora y a la fiduciaria, así como gestionar un crédito ante una entidad financiera para el pago total del inmueble”, reitero nuevamente que el abogado presenta de manera parcial el contenido de la cláusula pues en la misma se expresa de manera inequívoca, que el PROMITENTE COMPRADOR pague mediante consignación que deberá efectuarse única y exclusivamente a favor del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, situación que de acuerdo por lo expresado en este comentario, lo único que demuestra es que hasta la fecha no ha cumplido con el pago y que realizó una tratativa de la cual NUNCA la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y

	ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, tuvo conocimiento como bien lo señala el Abogado VARGAS FAJARDO y estos actos contravienen el contenido del contrato.
8.- El de Poderdante realizó los pagos acordados; de hecho realizó mayores abonos directo a la constructora y a la fiducia de los acordados en el contrato, igualmente gestionó el crédito para el pago del saldo total del inmueble; crédito que le fuera aprobado por la misma entidad financiera BANCOLOMBIA desde el mes de noviembre de 2018; es decir conforme lo dispuesto en el contrato (30 días antes de la firma de la escritura pública) cumpliendo así todas las obligaciones de su parte.	ESTO NO ES UN HECHO SINO UN COMENTARIO DEL ABOGADO DEL DEMANDANTE. Nuevamente el Abogado VARGAS FAJARDO, realiza afirmaciones que se salen de lo pacto entre las partes y no informado a mi Poderdante. Es claro que para el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, los pagos directos a la Constructora no le fueron reportados.
9.- A la fecha de presentación de esta demanda, el Demandante ha pagado la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL	PARA RESPONDER A ESTE HECHO, HABRA NECESIDAD DE ATENERSE A LO QUE RESULTE PROBADO.

Suárez & Trujillo

Abogados Asociados S.A.S

QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$332.325.500,00) distribuidos así: la suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$210'000.000,00) recursos entregados a la Sociedad Fiduciaria BANCOLOMBIA S.A. y CIENTO VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$122'325.500,00) entregados directamente a la constructora demandada SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. todo lo cual consta en las certificaciones expedidas por la propia constructora y en el informe rendido por el Patrimonio Autónomo Torre 33. El saldo restante para el pago total del inmueble será pagadero a la firma de la escritura con el desembolso de un crédito que el promitente comprador tiene aprobado con BANCOLOMBIA S.A. desde el mes de noviembre de 2018, por la suma de \$119'969.500,00.	Para el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, en sus documentales se registra un pago por DIPUTACION de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$210'000.000,00), frente a las otra sumas no nos consta de las mismas por ser actos interpartes entre el vendedor y los compradores, ajenas al FIDEICOMISO P.A. TORRE 33. NO ES CIERTO o por lo menos no lo han documentado en debida forma los promitentes compradores, el crédito que debe ser desembolsado por BANCOLOMBIA S.A., pues solo existe es un comunicado de capacidad de endeudamiento para una operación de Leasing Inmobiliario que les fuera aprobado a los señores señores NUBIA RUGE RICAURTE y CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO, la cual aún no ha sido instrumentada y que implicaría la
--	---

	sustitución de la posición contractual en Favor de BANCOLOMBIA S.A., hecho del cual hasta la fecha no se tiene conocimiento con lo cual nuevamente se evidencia que los compradores no han acreditado el pago. Por otra parte se desconoce por parte de mi Poderdante, si el demandante y la señora NUBIA RUGE RICAURTE, han tramitado la solicitud de sustitución de la posición contractual con BANCOLOMBIA S.A., ya que a la fecha de la contestación de esta demanda la misma no se encuentra radicada ante el FIDEICOMISO P.A. TORRE 3 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, tal como se establece en la cláusula decima novena parágrafo segundo del multicitado contrato promesa de
--	---

	compraventa que se encuentra a página 23 PARAGRAFO SEGUNDO.- EL PROMITENTE COMPRADOR podrá optar por ceder este contrato, previa autorización de LA PROMITENTE VENDEDORA, a un establecimiento de crédito legalmente establecido en Colombia y que esté facultado para adelantar operaciones de leasing, que para los efectos de este contrato se denominará el ARRENDADOR FINANCIERO, entidad que al aceptar la cesión se obliga en los términos de este contrato, muy especialmente a darle al inmueble la destinación prevista en este documento. No obstante, tal cesión se deberá hacer con por lo menos tres (3) meses de anticipación respecto de la fecha programada para la firma de la escritura de venta con el fin de que los trámites de estudio de títulos, aprobación de leasing y cesión del contrato no retrasen la fecha de firma de la escritura pública que perfeccionará este contrato ni los pagos previstos en la Cláusula Quinta de este documento. En consecuencia, si EL PROMITENTE COMPRADOR no realiza los trámites para ceder esta promesa al ARRENDADOR FINANCIERO dentro del plazo estipulado, se entenderá para todos los efectos que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará el saldo del precio con recursos propios y sin sujeción a ningún tipo de contrato de leasing. En todo caso, si no fuere posible otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha prevista conforme a este contrato, por estar pendientes trámites ante EL ARRENDADOR FINANCIERO, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá optar por alguna de las siguientes opciones: a. Acudir a los remedios legales previstos para el evento de incumplimiento de contratos. b. Sin estar obligada a ello, otorgar por escrito un nuevo plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa, previa solicitud del ARRENDADOR FINANCIERO y/o de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien será el locatario en el correspondiente contrato de leasing. En este caso EL PROMITENTE COMPRADOR, reconocerá y pagará a LA PROMITENTE VENDEDORA, en la fecha prevista para la firma de la escritura pública de compraventa, intereses mensualmente anticipados a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia a los establecimientos bancarios que operen legalmente en el país. Tales mensualidades de intereses se seguirán pagando en los meses sucesivos, hasta la fecha en que efectivamente se suscriba la escritura pública de compraventa y se pague el saldo pendiente del precio. Si el valor pendiente de pago no es cancelado por el ARRENDADOR FINANCIERO en la fecha de entrega real y material del inmueble prometido en venta, se causarán intereses a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, a la tasa mensual más alta autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia a los establecimientos bancarios que operen legalmente en el país, que deberán pagarse en la fecha de entrega del inmueble (como requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA firme el acta de entrega respectiva) y así sucesivamente cada mes. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá a EL PROMITENTE COMPRADOR la porción de los intereses pagados anticipadamente que correspondan al periodo comprendido entre (i) la fecha de abono efectivo del saldo del precio pactado y (ii) aquella en que termine la mensualidad respecto de la cual se hizo pago anticipado de tales intereses. Pero surge de manera monolítica que el abogado VARGAS FAJARDO, si conocía la existencia de la pluridad de compradores he hizo caso omiso a la obligación profesional de integrar en debida forma el contradictorio.
10.- Llegado el día 30 de marzo de 2019, fecha en la cual se debería otorgar la escritura pública de compraventa, el promitente vendedor de manera verbal manifestó a mi Mandante que no era posible todavía otorgar la escritura pública de compraventa, argumentando diferentes	ESTE NO ES UN HECHO SINO UN COMENTARIO DEL ABOGADO. Lo anterior y ante no estar documentado no realizaremos respuesta alguna.

Oficina principal: Carrera 15 No. 93A-84 Oficina 208 celular3138674534
carterasuareztrujillo@hotmail.com
 Bogotá D.C.

	Ahora estamos frente a dos comerciantes de amplio conocimiento, tiene el demandante la certificación de haber concurrido a la Notaria, de manera oportuna y diligente a demostrar que para ese momento ya tenía aprobada la operación financiera bien sea el crédito hipotecario o la operación de leasing, es decir ¿aporto previamente las minutas que las entidades financieras poseen para estos menesteres? Entonces ¿se debe entender un incumplimiento bilateral lo señalado? Es por ello que señalo que no es un hecho sino un comentario del distinguido togado.
10.- Mi Poderdante realizó varios y repetidos requerimientos a la constructora para que cumpliera con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, pues ya habían pasado varios meses y no cumplían con dicha obligación.	ESTE NO ES UN HECHO SINO UN COMENTARIO DEL ABOGADO.

	Lo anterior y ante no estar documentado no realizaremos respuesta alguna. Categoricamente continuamos solicitando al despacho que considere desvincular al FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 cuya vocera y administradora es FIDUCIRIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA, por no ser parte del contrato de promesa de compraventa que pretende ser resuelto y nunca fue notificado de este tipo de requerimientos, pues como bien lo expresa el apoderado del demandante eran comunicaciones entre su apoderado y la constructora.
11.- La constructora demandada en un acto de mediación y generación de confianza, autoriza a mi Mandante para que empiece a realizar las adecuaciones al local objeto del contrato; de tal manera que el 10 de julio de 2019 suscribe un CONTRATO DE MERA TENENCIA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS	PARA RESPONDER A ESTE HECHO, HABRA NECESIDAD DE ATENERSE A LO QUE RESULTE PROBADO. Estos son acuerdos interpartes que nada tiene que ver con mi Mandante. Reitero que el

DE ADECUACIÓN Y ACABADOS, indicándole a mi Mandante que podía empezar a ejecutar los acabados del inmueble, mientras definían la fecha de otorgamiento de la escritura pública, autorizando el ingreso a las instalaciones y haciendo una entrega provisional del inmueble para la realización de los acabados del mismo.			PATRIMONIO AUTONOMO PATRIMONIO TORRE 33 no es parte del contrato de promesa de compraventa cuya resolución se pretende.
12.- Atendiendo la buena fe contractual, mi Mandante comienza a realizar las adecuaciones y acabados del local objeto de contrato, para lo cual realiza inversiones por valor de CINCUENTA MILLONES CIENTO CINCO MIL QUINIENTOS CURENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$50'105.443,00), consistentes en pisos en mármol, divisiones en vidrio templado y aluminio, instalaciones eléctricas, cielo raso, estuco, pintura, sistema de cámaras de video, sistemas de ventilación aire acondicionado y demás terminados y acabados propios del inmueble, conforme la siguiente relación			ESTE NO ES UN HECHO SINO UN COMENTARIO DEL ABOGADO. De las mencionadas adecuaciones realizadas las mismas no son de conocimiento de mi Poderdante por lo cual frente a este comentario que no es objeto del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA no podremos pronunciarnos ya que son observaciones frente a supuestos hechos que no son obligaciones y/o acuerdos a cargo de mi mandante, o con participación de él, sino simples tratativas entre Promitente
CONCEPTO	CONTRATISTA	VALOR	
Suministro e instalacion	Baldomero Junco	\$2'900.000,00	

Suárez & Trujillo

Abogados Asociados S.A.S

es eléctricas			Vendedor y Promitente comprador, que no comprometen para nada a mi mandante.
Suministro e instalación de Cielo Raso	Edison Herrera	\$5'000.000,00	
Estuco y Pintura	William Castro	\$1'100.000,00	
Suministro e instalación Vidrio templado	Wilson Bermudez	\$17'300.000,00	
40 M2 de mármol blanco	Granity SAS	\$10'000.000,00	
Fundida de piso y afinado	Jose Melo Mendoza	\$1'368.000,00	
Suministro e instalación sistema de A.A.	Si&S Ing. en climatiz.	\$11'197.543,00	
Suministro e instalación Cámaras video	Imporsat Scurity	\$1'240.000,00	
TOTAL INVERSIÓN ACABADOS		\$50'105.443,00	

Oficina principal: Carrera 15 No. 93A-84 Oficina 208 celular3138674534

carterasuareztrujillo@hotmail.com

Bogotá D.C.

Estas adecuaciones son culminadas en su totalidad por el Mandante entre los meses de abril a junio de 2019.	
13.- Desde entonces mi Poderdante ha estado requiriendo a la constructora para que cumpla su obligación de otorgar la escritura pública de compraventa del inmueble y consecuentemente la entrega del mismo; sin que a la fecha la constructora haya cumplido dicha obligación o haya justificado su incumplimiento, pues las respuestas son evasivas y siempre manifiestan que ya ahorita, que ya casi, que pronto, pero no concretan el cumplimiento de la obligación, máxime cuando el plazo inicialmente pactado feneció el 30 de marzo de 2019 y la facultad de la constructora para prorrogar dicho plazo hasta por el término de un año, también se encuentra vencido desde el pasado 30 de marzo de 2020, máxime cuando la constructora no realizó la notificación del uso de dicho plazo como lo contempla el contrato.	ESTE NO ES UN HECHO SINO UN COMENTARIO DEL ABOGADO. Como no tenemos conocimiento de dichos supuestos actos no documentados y que no comprometen a mi Poderdante no nos pronunciaremos.
14.- A la fecha de presentación de esta demanda, no se ha cumplido con el	ES PARCIALMENTE CIERTO.

otorgamiento de la escritura pública por parte de la constructora Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S. y Fiduciaria Bancolombia S.A Sociedad Fiduciaria quien según lo estipulado por la cláusula vigésimo cuarta del contrato se encuentra facultada como como vocera y es obligada a comparecer para otorgar escritura pública en calidad de tradente para trasferir el derecho de dominio del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.	Es cierto que no se ha otorgado la escritura pública de transferencia por que no ha acaecido la condición establecida y ya señalada en respuestas anteriores. Ahora bien, se debe señalar que para poder comparecer mi Poderdante a ejecutar el acto traslativo de dominio ya debe existir jurídicamente el inmueble futuro prometido en venta, condición que no se ha dado a la fecha. (Ver cláusula séptima parágrafo segundo y parágrafo quinto). De igual manera debe existir el pago del precio, el cual como ya lo hemos venido citando no se ha dado y por último se debe aprobar la operación de crédito, la cual requiere la conciliación de minutas bien sea para un crédito hipotecario o para una operación de leasing inmobiliario, situación que brilla por su ausencia y que de haberse
---	--

	dado la opción del leasing implica la sustitución de la posición contractual la cual hasta este momento no se ha acreditado.
15.- El incumplimiento de la constructora Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S. ha sido sistemático con todos los compradores del proyecto TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA-NEGOCIOS, a tal punto que revisado el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión donde se ejecuta el proyecto de construcción, identificado con el N° 230-157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y a nombre de FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE TORRE 33 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, figuran dos registros de demanda como medidas cautelares (anotaciones 36 y 37) por parte del anterior propietario del inmueble; esto es AUTOMOTORES LLANOGRANDE S.A.	ESTE NO ES UN HECHO SINO UN COMENTARIO DEL ABOGADO. Por lo cual no requiere pronunciamiento diferente a que las medidas cautelares que el Abogado VARGAS AFANADOR señala, recaen sobre el predio de mayor extensión y no sobre el inmueble objeto del multicitado contrato de promesa de compraventa, el cual todavía no existe, pero existirá una vez le sea asignado número de folio de matrícula inmobiliaria, condición ésta que al acaecer, es la condición necesaria para establecer el día en que deberá firmarse la escritura pública de compraventa que perfeccionará el contrato de promesa de

	compraventa), ahora bien este tipo de medidas cautelares no sacan el inmueble del comercio.
16.- Lo anterior demuestra que el incumplimiento de la constructora Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S. es flagrante, pues ni siquiera ha obtenido la individualización de los inmuebles para proceder con la transferencia de los derechos reales de dominio, situaciones estas que conllevan a la imposibilidad de cumplir en los términos pactados en el contrato de promesa de compraventa.	ESTE NO ES UN HECHO SINO UN COMENTARIO DEL ABOGADO. Lo anterior no nos permite pronunciarnos, por desconocer los hechos que han llevado o no a la individualización de los inmuebles futuros prometidos en venta por ser esto carga de SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. Ahora bien, también es claro que los promitentes compradores a la fecha no han acreditado el pago completo del inmueble objeto contractual y si van a utilizar la figura del Leasing inmobiliario, en mismo como ya lo hemos señalado no se ha acreditado pues de ser así quien tendría la

	legitimidad para demandar seria BANCOILOMBIA S.A. y no sus futuros locatarios. De hecho si vemos la naturaleza del crédito que se comprometió a adquirir el PROMITENTE COMPRADOR fue un crédito hipotecario, mismo que hasta la fecha no ha acreditado, aunque para ello tendrá el plazo fijado conforme a la promesa de compraventa que suscribió con la constructora SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.
17.- La constructora Santa Lucia Inversiones y Proyectos S.A.S. y la Fiduciaria BANCOLOMBIA S.A. Sociedad Fiduciaria tienen en su poder desde el 30 de marzo de 2019 un total de TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$332.325.500,00) suministrados por mi Poderdante en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, sin que la Promitente vendedora haya dado cumplimiento a su obligación de otorgar la	PARCIALMENTE CIERTO. Sumas de dineros recibidas por diputación. EL PATRIMONIO AUTONOMO PA TORRE 33 ha recibido en sus cuentas bancarias la suma de \$ 82.500.000. El valor de 127.650.000, no le fueron consignados por el demandante o la otra parte del contrato de

escritura pública de compraventa ni la entrega del inmueble; obligación que a la postre no podría cumplir pues tiene pleitos pendientes con la propiedad del lote de mayor extensión y no ha realizado el desenglobe del terreno que le permita además las ventas individualizadas de los inmuebles que hacen parte del proyecto TORRE 33 CENTRO EMPRESARIAL MEDICINA-NEGOCIOS.

promesa de compraventa, sino que SANTA LUCIA DE INVERSIONES Y PROYECTOS SAS autorizó a un tercero FIDUCIARIA DAVIVIENDAD para que efectuara esa consignación en su nombre y que con esa consignación se acreditara una nota crédito a favor de los PROMETIENTES COMPRADORES del local 1122.

De acuerdo a las documentales que reposan el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, existen sumas acreditadas en favor de los señores NUBIA RUGE RICAURTE y CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO, por una suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$210'000.000,00).

Frente a sumas de dinero producto de tratativas entre los promitentes vendedores y compradores mi Poderdante no

	puede pronunciarse en atención que desconoce las mismas y no podría concurrir a la firma de un documento traslativo de dominio de bienes futuros sin que se acredite en debida forma el pago. Pelitos Pendientes Los comentarios ilustrativos de pleitos pendientes del vendedor, no son parte del objeto de esta litis, por lo cual lo interpretamos como una acotación ilustrativa producto de una interpretación personalísima del abogado VARGAS AFANADOR, a manera de explicación.
18.- En la cláusula Décimo Octava del contrato de Promesa de Compraventa Objeto de la presente Litis, se pactó por las partes una PENA equivalente al veinte por ciento (20%) del precio del inmueble prometido en venta, a cargo del contratante incumplido, sin necesidad de requerimiento para constituir en mora y sin perjuicio de solicitar	ES FALSO. Es por demás desconcertante que el Abogado pretenda la interpretación que de la cláusula señalada hace el abogado VARGAS FAJARDO, ¿no está acaso pretendiendo con este

Suárez & Trujillo

Abogados Asociados S.A.S

la resolución del contrato; es decir, la cláusula penal estipulada por las partes asciende a la suma de NOVENTA MILLONES CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE. (\$90'459.000,00)

proceso la resolución del contrato promesa de compraventa?

La trascripción que el distinguido togado hace no es la literal de la cláusula citada, la cuales

ARTÍCULO VI

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL.- En caso de que uno de las partes incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo, dicha parte incumplida pagará a la otra parte, a título de pena, el veinte por ciento (20%) del precio del inmueble prometido en venta. La obligación de pagar la pena se hará exigible sin necesidad de requerimiento para constituir en mora a la parte incumplida. Es entendido que por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, sin perjuicio de la facultad de la parte afectada por el incumplimiento para optar por solicitar la resolución del contrato.

PARÁGRAFO.- Si la parte incumplida fuere EL PROMITENTE COMPRADOR, éste autoriza expresamente a LA PROMITENTE VENDEDORA a retener de las sumas recibidas el monto de la cláusula penal, en desarrollo de lo previsto en los artículos 1932 y 2417 del Código Civil. El saldo de tales sumas será entregado a EL PROMITENTE COMPRADOR dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes. Igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para disponer, a su conveniencia, del inmueble objeto del contrato prometido.

Pues allí se estableció fue que si se reclamaba el cumplimiento del contrato se daba la cláusula penal, justamente para instar a su cumplimiento, cosa que no es el objeto de la presente e indebida demandada por falta de legitimación del Demandante, pues aquí se está pretendiendo es que se ordene la resolución del contrato, lo cual es contrapuesto

	a la exigibilidad del cumplimiento del contrato, pretensión que sí armonizaría con la cláusula penal. No es menos cierto que se está tasando una suma por encima de lo contenido en el contrato promesa de compraventa lo cual es aún más irregular. Por Ultimo, si las condiciones pactadas no se han materializado como se podría predicar el incumplimiento contractual multicitado.
--	--

A LAS PRETENSIONES

EL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 se opone a todas y cada una de las PRETENSIONES, específicamente porque las que se encuentran señaladas en el texto de la demanda, NINGUNA Y ESTO LO SEÑALO COMO absoluto, NINGUNA DE ELLAS ES UNA PRETENSIÓN CONTRA MI MANDANTE.

Vale la pena señalar que evidentemente NINGUNA pretensión hubiera podido dirigirse a mi MANDANTE precisamente porque el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 no

fue, no es ni será parte del contrato de promesa de compraventa que pretende el demandante sea declarada su RESOLUCIÓN.

Pero lo que es más grave y que será objeto de excepciones previas, que en escrito separado se formularán, es que el demandante NUNCA acreditó la existencia del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, mismo que concurre a este proceso sin haber sido debidamente y legalmente citado, pues para que esto ocurra, es necesario que se dé cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 85 numeral 3 del Código General del Proceso: “cuando en el proceso no se demuestre la existencia de la persona jurídica o del patrimonio autónomo demandado, se pondrá fin a la actuación”, como quiera que el demandante incumplió un requisito fundamental de la demanda y es el señalado en el inciso segundo del artículo 85 del Código General del Proceso, que a la letra ordena: (...) “en los demás casos , con la demanda se deberá aportar la prueba de la existencia y representación legal del demandante y del demandado, de su constitución y administración, cuando se trata de patrimonios autónomos.....”.

Es más, el demandante también incumplió el artículo 82 numeral 2. del Código General del Proceso., pues ni siquiera identificó al PATRIMONIO AUTÓNO PA TORRE 33, como dice esta norma, esto es, con el número de identificación tributaria (Nit), lo cual genera la terminación de la actuación como lo señala el numeral 3 de del artículo 85 del Código General del Proceso.

ARGUMENTOS DE DEFENSA Y EXCEPCIONES DE FONDO. -

Este apoderado se encuentra en un verdadero aprieto, pues como a mi mandante no le fueron dirigidas pretensiones de ninguna naturaleza en el presente proceso,

precisamente por que no es parte dentro del pluricitado contrato de promesa de compraventa, que corresponde a un acuerdo negocial del íntegro, completo y exclusivo resorte de los prometientes, tanto compradores como vendedor, resulta imposible formalizar excepciones que pretendan atacar las pretensiones formuladas, no obstante, si “eventualmente” el Despacho decidiera no desvincular a mi mandante, dando por terminadas las actuaciones judiciales en su contrato como lo ordena el Código General del Proceso, debo proponer las siguientes excepciones de fondo QUE DEBEN SER CONSIDERADAS COMO ADICIONALES A LA EXCEPCIÓN GENÉRICA.

EXCEPCION GENERICA. –

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

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

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

EXCEPCIONES DE FONDO

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

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

IMPOSIBILIDAD DE DECRETAR EFECTOS CONTRA EL PATRIMONIO AUTÓNOMO PA TORRE 33.-

El FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 ni siquiera fue identificado en la demanda, menos aún fue acreditada su constitución y administración, pero, aun así el despacho ordena admitir la demanda vinculando a quien denominó P.A. TORRE 33, sin identificación alguna, sin acreditación de ninguna naturaleza y lo peor sin indicar por quien se encontraba representado. De todos es sabido que según el artículo 54 del Código General del Proceso, los patrimonios autónomos son sujetos procesales y los mismos concurren a cualquier actuación procesal por el representante legal de la sociedad fiduciaria que su vocera y administradora o el apoderado que ése representante legal hubiera constituido.

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

Como esta evidenciado la pretensión invocada en la de manda no es viable en atención a que su efectividad o exigibilidad actual, es antes de tiempo, por la falta del cumplimiento de la condición que está establecida en el parágrafo segundo de la mencionada clausula SEPTIMA que se encuentra a página 11 del contrato promesa de compraventa.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Como es claro que frente al FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, no existe ninguna pretensión, pues la única que el demandante presenta frente a un Patrimonio Autónomo, es contra el FIDEICOMISO P.A. INMUEBLE TORRE 33, y es la de restituir la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/Cte. (332'325.500.00), dinero total entregado a la sociedad demandada y su fiduciaria así: la suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$210'000.000,00) recursos entregados a la Sociedad Fiduciaria BANCOLOMBIA S.A., lo cual es totalmente falso por el claro desconocimiento que el Abogado VARGAS FAJARDO, posee de los temas fiduciarios pues el UNICO VALOR CONSIGNADO por su poderdante al FIDEICOMISO P.A. TORRE 33 es de OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$82.350.000,00) los restantes CIENTO VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$127.650.000,00) fueron consignados a la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., por instrucción expresa del fideicomitente y no como lo plantea el abogado en sus hechos y pretensiones.

Es por ello que se rechaza el juramento estimatorio en todos sus apartes por parte de mi mandante el FIDEICOMISO P.A. TORRE 33.

PETICIONES

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

PRIMERO.- Declarar probadas las excepciones propuestas

SEGUNDO.- En consecuencia dar por terminado el proceso.

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

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

Documentales

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

Suárez & Trujillo

Abogados Asociados S.A.S

Interrogatorio de Parte.

Sírvase señor Juez citar Al señor CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO identificados con las Cédulas de Ciudadanía números 478.535 expedidas en Restrepo Meta respectivamente, para que bajo la gravedad de juramento declaren sobre los hechos de la presente demanda y respondan el interrogatorio que en su debida oportunidad formularé.

ANEXOS DE LA DEMANDA

Presento con esta demanda los siguientes documentos:

1. Poder para actuar
2. Los señalados en el acápite de pruebas

NOTIFICACIONES

Mi poderdante,

Dirección: Calle 31 # 6-87 Piso 4 Bogotá D.C.

Teléfono: (1) 4886000 Ext. 14599

Correo electrónico: notificacjudicial@bancolombia.com.co -
marperez@bancolombia.com.co

El suscrito,

Celular: 3138674534

Suárez & Trujillo

Abogados Asociados S.A.S

Correo Electrónico: omarjcsuarez@hotmail.com

Dirección: Cra. 15 No. 93 A – 84 Edificio Business 93 Oficina 208
Bogotá D.C.

Del Señor Juez, atentamente,


CS Scanned with CamScanner

OMAR J. C. SUAREZ ACEVEDO

C. C. No. 91.224.011 de Bucaramanga

T.P. No. 111.058 del C. S de la J.

Celular: 3138674534

Correo Electrónico: omarjcsuarez@hotmail.com

Cra. 15 No. 93 A – 84 Edificio Business 93 Oficina 208 Bogotá D.C.

Outlook interface showing the inbox and a selected email from Maria De Jesus Perez Caez. The interface includes a top navigation bar with tabs like ARCHIVO, INICIO, ENVIAR Y RECIBIR, CARPETA, VISTA, iCloud, and BUSCAR. The left sidebar shows the folder structure, including the inbox with 486 items. The main pane displays a list of emails, with the selected email from Maria De Jesus Perez Caez highlighted. The email content shows a legal notice regarding a power of attorney (Poder especial radicado 500013153003 2020 00115 00) and a request for information and questionnaire. The email is dated 06/10/2020 and includes attachments like 'PODER (003).pdf' and 'CARTA COMPROMISOS FIDUCIARIA BCL.pdf'.

Correo Calendario Personas Tareas ...

ELEMENTOS: 185 TODAS LAS CARPETAS ESTÁN ACTUALIZADAS. CONECTADO A: MICROSOFT EXCHANGE

11:41 a.m. 26/10/2020

Señores

JUZGADO TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. D. S.

Radicado: 2020-00115-00

Demandante: CARLOS ARTURO FAJARDO CASTRO

Demandado: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. TORRE 33 y otros

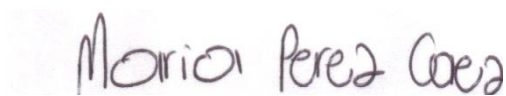
Asunto: Poder especial.

MARIA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 55.301.960 de Barranquilla (Atl.) en mi calidad de Representante Legal Judicial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33**, identificada con **NIT: 830.054.539-0**, establecimiento comercial legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, calidad que acredito con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, actuando dentro de mis facultades legales, otorgo **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente al Doctor **OMAR JUAN CARLOS SUAREZ ACEVEDO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.224.011 de Bucaramanga, abogado inscrito, portador de la Tarjeta Profesional número 111.058, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TORRE 33**, para que ejerza la defensa judicial que corresponda dentro del mencionado proceso en cualquiera de sus instancias y, por ende, represente los intereses jurídicos del patrimonio autónomo.

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

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

Atentamente,



MARIA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ

C.C. 55.301.960 de Barranquilla (Atl.)

Representante Legal Judicial de Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera y administradora del P.A. TORRE 33

marperez@bancolombia.com.co

Acepto,

OMAR JUAN CARLOS SUAREZ ACEVEDO

C.C No. 91.224.011 de Bucaramanga

T.P. No. 111.058 expedida por el C. S. de la J.

omarjcsuarez@hotmail.com

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8865479694180520

Generado el 01 de octubre de 2020 a las 08:28:50

**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 numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016.

CERTIFICA

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

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. 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,

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8865479694180520

Generado el 01 de octubre de 2020 a las 08:28:50

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

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 contenciosas 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 apoderadosos 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	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Julian Mora Gomez Fecha de inicio del cargo: 12/05/2016	CC - 71762472	Representante Legal Principal
María De Jesús Pérez Cáez Fecha de inicio del cargo: 30/09/2019	CC - 55301960	Representante Legal Judicial



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8865479694180520

Generado el 01 de octubre de 2020 a las 08:28:50

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo Fecha de inicio del cargo: 27/04/2012	CC - 98541186	Suplente del Representante Legal Principal
Santiago Antonio Uribe Lopez Fecha de inicio del cargo: 07/09/2012	CC - 71578863	Suplente del Representante Legal Principal
Luis Orlando Salazar Restrepo Fecha de inicio del cargo: 18/07/2013	CC - 79593897	Suplente del Representante Legal Principal
Egberto Alexander Riveros Saavedra Fecha de inicio del cargo: 18/10/2018	CC - 80904296	Suplente del Representante Legal Principal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020141829-000 del día 23 de junio de 2020, que con documento del 26 de mayo de 2020 renunció al cargo de Suplente del Representante Legal Principal y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 366 del 26 de mayo de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Esteban Botero Álvarez Fecha de inicio del cargo: 18/07/2019	CC - 79786763	Suplente del Representante Legal Principal
Daniel Molina Londoño Fecha de inicio del cargo: 01/08/2019	CC - 71786067	Suplente del Representante Legal Principal
Felipe González Páez Fecha de inicio del cargo: 27/04/2012	CC - 19361474	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).

Manuade

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 8865479694180520

Generado el 01 de octubre de 2020 a las 08:28:50

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

**MÓNICA ANDRADE VALENCIA
SECRETARIO GENERAL**

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

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

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

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

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO TERCERO.- La FIDUCIARIA podrá terminar de manera unilateral e inmediata la relación existente en virtud de la celebración de este convenio en caso que EL PROMOTOR, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al 5% en el capital social, o sus directivos o agentes en condición de tales en cualquier tiempo hayan sido o llegaren a ser: (i) condenado (s) por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; ii) sancionado(s) administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción; iii) incluido(s) en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades; iv) vinculado(s) a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Si el PROMOTOR incumpliere las obligaciones adquiridas en el presente convenio o en EL CONTRATO.
- b) Si el PROMOTOR no diere cumplimiento al tratamiento de los datos personales en los términos establecidos en el presente contrato o por fuera de las finalidades aquí señaladas
- c) Por la terminación de la relación comercial de las partes en los términos de EL CONTRATO.
- d) Por mutuo acuerdo.
- e) En caso que el PROMOTOR, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al 5% en el capital social, o sus directivos o agentes en condición de tales, en cualquier tiempo hayan sido o llegare a ser: i) condenado(s) por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; ii) sancionado(s) administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción; iii) incluido(s) en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades; iv) vinculado(s) a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

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

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

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

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

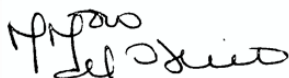
- La FIDUCIARIA: Calle 31 No. 6-87 de la Ciudad de Bogotá
Correo electrónico: mdeltoro@bancolombia.com.co

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

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

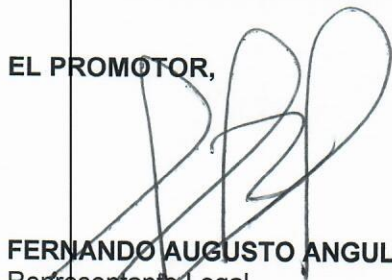
DÉCIMA NOVENA. - PERFECCIONAMIENTO. Para su perfeccionamiento se firma en dos ejemplares del mismo tenor a los veinticuatro (24) días de junio de dos mil veinte (2020).

LA FIDUCIARIA,



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

EL PROMOTOR,



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

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

FIDEICOMISO P.A. TORRE 33

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

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

CLÁUSULAS

CAPITULO I

DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO DEL CONTRATO

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

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

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

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

El PATRIMONIO AUTONOMO INMUEBLE TORRE 33 mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE durante el desarrollo y construcción del PROYECTO y en todo caso hasta la fecha en la cual el INMUEBLE sea transferido a título de compraventa al FIDEICOMISO por parte del PATRIMONIO AUTONOMO INMUEBLE TORRE 33, lo cual es expresamente conocido y aceptado por el FIDEICOMITENTE y por la FIDUCIARIA como vocera y administradora del referido patrimonio autónomo.
12. **INTERVENTOR:** Es la persona jurídica expresamente designada por EL FIDEICOMITENTE del listado de profesionales suministrado por la FIDUCIARIA, y contratada por el FIDEICOMISO, que ejecutará las funciones previstas en las normas legales que regulan dicha función.

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO II BIENES E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

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

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

Al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes bienes fideicomitidos:

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO III FASE DE ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

CAPITULO IV FASE DE CONSTRUCCION

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

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

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

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

CAPITULO V

ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO, RENDICION DE CUENTAS E INTERVENTORIA

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VII DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

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

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

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

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

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

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

2. En la enajenación del INMUEBLE, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o de las áreas comunes del PROYECTO, según corresponda, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO se encuentra limitada a la transferencia jurídica de los mismos.
3. EL FIDEICOMITENTE será responsable frente a la FIDUCIARIA, las autoridades competentes, la comunidad y terceros en general por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento dentro del PROYECTO de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa.
4. Como el objeto del presente contrato consiste exclusivamente en la administración de los RECURSOS y la atención de los PAGOS, expresa e irrevocablemente se 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 SMLMV). 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: staluciaainversiones@gmail.com.
- La FIDUCIARIA: Calle 31 No. 6-87 Piso 19 de la Ciudad de Bogotá D.C.
Dirección de Correo Electrónico: jgroa@bancolombia.com.co

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.

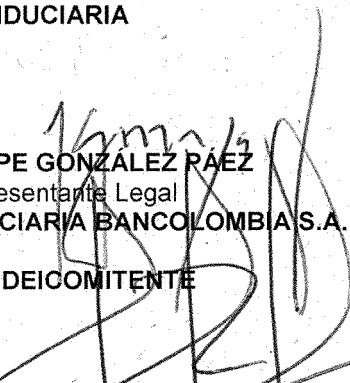
PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento que los COMPRADORES, terceros o destinatarios de los PAGOS o de la transferencia de los activos del FIDEICOMISO estén relacionados con alguno de los puntos establecidos en la presente cláusula, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar el respectivo pago o transferencia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

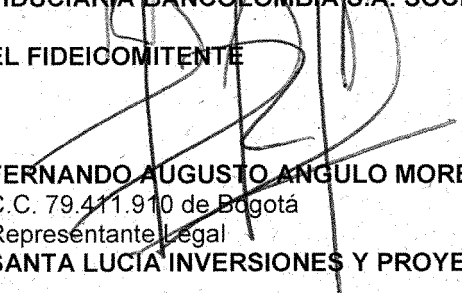
TRIGESIMA TERCERA: PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACION. Para su perfeccionamiento y legalización el presente contrato requiere de la firma de las partes contratantes.

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

LA FIDUCIARIA


FELIPE GONZÁLEZ PÁEZ
Representante Legal
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

EL FIDEICOMITENTE


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

Fideicomiso PA Torre 33- 10110

