

Memorial CONTESTACION DE LA DEMANDA No. 2023-00021 Ejecutivo Singular de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S.

lvayala94@gmail.com <lvayala94@gmail.com>

Mié 24/05/2023 11:38

Para: Juzgado 41 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; 'Andres Gouffray' <agouffray@gmail.com>; dchernandezsas@gmail.com <dchernandezsas@gmail.com>; estructurashernandez12@gmail.com <estructurashernandez12@gmail.com>; fiduciaria@fiducentral.com <fiduciaria@fiducentral.com>; apadillatamara@gmail.com <apadillatamara@gmail.com>

 7 archivos adjuntos (20 MB)

Contestacion Demanda Ejecutivo Singular de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S..pdf; ANEXO No. 1 Copia Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 2018098 - FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA de fecha 11 de abril de 2018.pdf; ANEXO No. 2 Copia Contrato de Fiducia Mercantil de Administracion y Pagos Inmobiliario No. 2017242 - FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA de fecha 22 de diciembre de 2017.pdf; ANEXO No. 3 Copia Correo Electronico enviado a DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ SAS el día 15 de febrero de 2023.pdf; ANEXO No. 4 Copia de las dos (2) Liquidaciones que acompañan el Anexo No. 3.pdf; ANEXO No. 5 Copia Sentencia de Segunda Instancia proferida por el TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA Sala Civil de fecha 21 de octubre de 2022, Proceso No. No. 2019-00322.pdf; ANEXO No. 6 Poder otorgado al Doctor Andres Gouffray Nieto.pdf;

Cordial saludo,

Por medio del presente correo me permito enviar adjunto **escrito CONTESTANDO LA DEMANDA de la referencia y sus respectivos anexos**, esto para ser tenido en cuenta dentro del proceso Ejecutivo Singular de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S., No. 2023-00021, donde el Doctor Andres Gouffray Nieto obra como apoderado de la Sociedad DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S..

- Contestación Demanda Ejecutivo Singular de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S..
- ANEXO No. 1 Copia Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 2018098 – FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA de fecha 11 de abril de 2018.
- ANEXO No. 2 Copia Contrato de Fiducia Mercantil de Administracion y Pagos Inmobiliario No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA de fecha 22 de diciembre de 2017.
- ANEXO No. 3 Copia Correo Electrónico enviado a DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ SAS el día 15 de febrero de 2023.
- ANEXO No. 4 Copia de las dos (2) Liquidaciones que acompañan el Anexo No. 3.
- ANEXO No. 5 Copia Sentencia de Segunda Instancia proferida por el TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA Sala Civil de fecha 21 de octubre de 2022, Proceso No. No. 2019-00322 Verbal de CHAGU E HIJOS Y CIA S. EN C. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S.
- ANEXO No. 6 Poder otorgado al Doctor Andres Gouffray Nieto.

Cordialmente,



LAURA VANESSA AYALA ORTIZ

Asistente

CALLE 104 No. 15 – 20 Oficina 301

Tel. 601 745 1023

Correo: Lvayala94@gmail.com

Bogotá – Colombia

Señor,
JUEZ 41 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D.

Ref. Ejecutivo singular de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S.

No. 2023-0021

ANDRES GOUFFRAY NIETO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con C.C. No. 79'297.344 de Bogotá y T.P. 51.916, obrando como apoderado de la Sociedad DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., N.I.T. 900.805.048-3, sociedad domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., representada legalmente por HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con c.c. 6'769.182, según poder que para los efectos me fuera conferido, por medio del presente escrito, procedo a contestar la demanda la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

I. SOBRE LOS HECHOS.

PRIMERO: Es parcialmente cierto. Efectivamente los pagarés y las cartas de instrucción fueron firmados por el Representante legal de DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., sociedad que por su parte, suscribió dos contratos de fiducia a saber:

a. Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliario No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suscrito el 22 de diciembre de 2017, en el que la Sociedad demandada tenía la calidad de fideicomitente desarrollador y la Sociedad demandante actuaba en su calidad de entidad fiduciaria.

En este contrato en la Cláusula Vigésima quinta se pactó una remuneración a favor de la fiduciaria de un salario mínimo mensual vigente (1 S.M.L.M.V.).

b. Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 2018098 – FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA, suscrito el 11 de abril de 2018, en el que la Sociedad demandada tenía la calidad de fideicomitente 1, la Sociedad CHAGU E HIJOS S. EN C. la calidad de fideicomitente tradente y la Sociedad demandante actuaba en su calidad de entidad fiduciaria.

En este contrato en la Cláusula Vigésima quinta se pactó una remuneración a favor de la fiduciaria de 2.5. salarios mínimos mensual vigentes (2.5 S.M.L.M.V.) a título de comisión por administración.

En ambos contratos la demandada otorgo pagarés en blanco con carta de instrucción que deberían ser llenados según reza la carta de instrucciones.

Pues bien a este proceso se allegan tres (3) pagarés, en dos de ellos se cobra doble vez la obligación así:

a. Pagaré No. BG-350 – 17 por valor de \$ 88'074.646.18 señala que corresponde al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suma que se obliga a pagar a la FIDUCIARIA CENTRAL. En la respectiva carta de instrucciones hace

referencia al Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito el 22 de diciembre de 2017.

b. Pagaré No. BG-351 – 17 por valor de \$ 88'074.646.18 señala que corresponde al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suma que **se obliga a pagar al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA** cuyo vocero es la FIDUCIARIA CENTRAL. En la carta de instrucciones hace referencia al Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito el 22 de julio de 2017.

Por tanto esta entidad demandante obra como vocera de un fideicomiso y la demanda en parte alguna se dice que esa entidad obra como vocera de algún fideicomiso. Tanto el apoderado como la entidad demandante quieren hacer incurrir en error al Juzgador y pretenden cobrar una obligación que no hace parte de su haber.

Estos dos pagarés hacen referencia al mismo contrato, y son por la misma cifra. Con este sencillo análisis se demuestra que no solo hay falta de legitimidad en la causa por activa, sino cobro de lo debido.

AL SEGUNDO: Es cierto Sin embargo el que pueda cobrar intereses de mora, tal facultad no le confiere a la FIDUCIARIA CENTRAL el derecho a cobrar intereses sobre intereses por lo que me atengo a lo que establece el Art. 1 del Decreto 967 de 2000.

AL TERCERO: No es cierto. Los pagarés fueron llenados en clara violación a la Ley. Me atengo a lo que establece el Art. 3 del Decreto 967 de 2000.

AL CUARTO: Es cierto.

AL QUINTO: Es cierto parcialmente. La FIDUCIARIA CENTRAL le confirió poder para cobrar dos de los pagarés. El FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA no le confirió poder, por lo que cobra una obligación sin tener legitimidad para ello.

AL SEXTO: No es un hecho.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo rotundamente a las pretensiones incoadas por el demandante, en razón a que no tienen un sustento legal ni factico alguno, y tal y como quedará ampliamente expuesto tanto en el pronunciamiento sobre los hechos como en las excepciones formuladas teniendo en cuenta que:

1. COBRO DE LO NO DEBIDO. AUSENCIA DE CAUSA PARA LA EJECUCION DEL PAGARE NO. BG-351 – 17 POR VALOR DE \$ 88'074.646.18.

DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., sociedad suscribió dos contratos de fiducia a saber:

a. Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliario No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suscrito el 22 de

diciembre de 2017, en el que la Sociedad demandada tenía la calidad de fideicomitente desarrollador y la Sociedad demandante actuaba en su calidad de entidad fiduciaria.

En este contrato en la Cláusula Vigésima quinta se pactó una remuneración a favor de la fiduciaria de un salario mínimo mensual vigente (1 S.M.L.M.V.).

b. Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 2018098 – FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA, suscrito el 11 de abril de 2018, en el que la Sociedad demandada tenía la calidad de fideicomitente 1, la Sociedad CHAGU E HIJOS S. EN C. la calidad de fideicomitente tradente y la Sociedad demandante actuaba en su calidad de entidad fiduciaria.

En este contrato en la Cláusula Vigésima quinta se pactó una remuneración a favor de la fiduciaria de 2.5. salarios mínimos mensual vigentes (2.5 S.M.L.M.V.) a título de comisión por administración.

En ambos contratos la demandada otorgo pagarés en blanco con carta de instrucción que deberían ser llenados según reza la carta de instrucciones.

Pues bien a este proceso se allegan tres (3) pagarés, en dos de ellos se cobra doble vez la obligación así:

a. Pagaré No. BG-350 – 17 por valor de \$ 88'074.646.18 señala que corresponde al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suma que se obliga a pagar a la FIDUCIARIA CENTRAL. En la respectiva carta de instrucciones hace referencia al Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito el 22 de diciembre de 2017.

b. Pagaré No. BG-351 – 17 por valor de \$ 88'074.646.18 señala que corresponde al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suma que **se obliga a pagar al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA** cuyo vocero es la FIDUCIARIA CENTRAL. En la carta de instrucciones hace referencia al Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito el 22 de julio de 2017.

Por tanto esta entidad demandante obra como vocera de un fideicomiso y la demanda en parte alguna se dice que esa entidad obra como vocera de algún fideicomiso. Tanto el apoderado como la entidad demandante quieren hacer incurrir en error al Juzgador y pretenden cobrar una obligación que no hace parte de su haber.

Estos dos pagarés hacen referencia al mismo contrato, y son por la misma cifra.

Esta excepción queda probada con el correo electrónico enviado a DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ SAS <dchernandezsas@gmail.com> el 15 de febrero de 2023 desde el correo Daniel.Medina@fiducentral.com correo en el que se adjunta las sumas adeudadas por ambos fideicomisos, adjuntando dos PDF con las respectivas liquidaciones. Se dice en el correo,

Señor Hernandez, con base en lo conversado, informo que a 15 de febrero de 2023, para el Fideicomiso en mención, se adeuda la suma de \$99.359.180.49 correspondientes a las comisiones fiduciarias desde julio de 2018 más los intereses de mora que se generen hasta la fecha de pago, Las facturas de comisiones fiduciarias fueron facturadas a nombre de DISEÑOS

& CONSTRUCCIONRD HERNANDEZ SAS identificada con NIT. 900805048-3, Sociedad obligada a la atención del pago de la comisión fiduciaria adeudada; Así mismo le recuerdo que para la liquidación del Fideicomiso se requiere subsanar los siguientes temas:

Por tanto el tercer pagare el No. BG-351 – 17 por valor de \$ 88'074.646.18 y cuya carta de instrucciones señala que corresponde al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suma que **se obliga a pagar al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA** cuyo vocero es la FIDUCIARIA CENTRAL, carece de sustento, de causa, ya que no tiene origen en ninguna de las obligaciones contempladas en cada uno de los contratos y no se encuentra soportado en un contrato de fiducia suscrito por la parte demandada, por lo que se configura un cobro de lo no debido.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO. LA SUMA POR EL PAGARE NO. BG-350 – 17 POR VALOR DE \$ 88'074.646.18 CORRESPONDIENTE A COMISIONES E INTERESES DEBE SER PAGADA POR LAS PARTES.

Señala la Cláusula Vigésima Sexta del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 2018098 – FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA, suscrito el 11 de abril de 2018, en el que la Sociedad demandada actuó como fideicomitente 1, la Sociedad CHAGU E HIJOS S. EN C. como fideicomitente tradente y la Sociedad demandante actuaba en su calidad de entidad fiduciaria que en el evento de liquidación anticipada LAS PARTES procederán a cancelar los gastos por remuneración de la fiduciaria. Señala la Cláusula,

VIGÉSIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: *Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:*

- 26.1. **EL FIDEICOMITENTE A**, Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a favor del **FIDEICOMITENTE TRADENTE**.
- 26.2. **Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes** por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 26.3. En caso que **EL FIDEICOMITENTE A**, no cumplan esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.

El 26 de octubre de 2021, el Juzgado 18 Civil del Circuito, al proferir la sentencia de instancia en el proceso Verbal de CHAGU E HIJOS y CIA. S EN C. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S. Radicación No. 2019 – 00322 decretó la terminación del contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS No. 2018098 – FIDEICOMISO DE PARQUEO celebrado entre DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S. como Fideicomitente A, Constructor y CHAGU E HIJOS Y CIA. S. EN C. como fideicomitente tradente, celebrado mediante documento privado el 9 de abril de 2.019.

Por tanto, desde esa fecha el contrato terminó, no se pueden seguir causando comisiones más cuando la FIDUCIARIA CENTRAL, se niega a restituir el inmueble

fideicomitido, y dar por terminado el contrato, incumpliendo un mandato judicial, y mucho menos cobrar la totalidad de las comisiones causadas a DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., cuando **la cláusula señala claramente que corresponde el pago a LAS PARTES.**

Por tanto, el cobro por parte de la FIDUCIARIA CENTRAL, de las comisiones supuestamente adeudadas solo a DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., carece de sustento, viola claramente una disposición contractual y da pie a que se declare la prosperidad de esta excepción, esto es el cobro de lo no debido.

3. FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA.

El Pagaré No. BG-351 – 17 por valor de \$ 88'074.646.18 señala que corresponde al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, indicando que,

...se obliga a pagar a la orden del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA cuyo vocero es la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

En la carta de instrucciones hace referencia al Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito el 22 de julio de 2017.

Por tanto, por lo menos se debió decir en la demanda que FIDUCIARIA CENTRAL obraba como vocera de un fideicomiso y otorgar el correspondiente poder.

Ni en la demanda ni en parte alguna se dice que esa entidad obra como vocera de algún fideicomiso. Por tanto, la entidad demandante pretende cobrar una suma de dinero que aparentemente se adeuda al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA que es claramente un patrimonio autónomo, distinto de la fiduciaria, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Octava del contrato y que no hace parte del patrimonio de la fiduciaria como si lo son las comisiones adeudadas. Señala la Cláusula octava que,

4. ANATOCISMO NO AUTORIZADO.

Los valores que se consignaron en los pagarés, no corresponden al capital adeudado por la Sociedad DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S.

Con relación al pagare Pagaré No. BG-284 – 18, cuya carta de instrucciones señala que corresponde al FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA, el valor por el que fue llenado asciende a la suma de \$ 83'889.450.00. Sin embargo el estado de cuenta enviado mediante correo electrónico del 15 de febrero de 2023 desde el correo Daniel.Medina@fiducentral.com señala que el valor adeudado asciende a la suma de \$ 46.359.871,64. Se anexa correo y copia del PDF.

Al igual, y con relación al pagaré Con relación al pagare Pagaré No. BG-350 – 17, cuya carta de instrucciones señala que corresponde al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, el valor por el que fue llenado asciende a la suma de \$ 88'074.649.18. Sin embargo en el estado de cuenta enviado el mismo correo electrónico del 15 de febrero de 2023 desde el correo Daniel.Medina@fiducentral.com señala que el valor adeudado asciende a la suma de \$ 60'365.089,64. Se anexa correo y copia del PDF.

Calle 104 No. 15 – 20 Oficina 301 Tel. 601 7451023, Bogotá, Colombia.

La razón que explique el cambio del monto adeudado, es que en el presente asunto FIDUCIARIA CENTRAL ha incurrido en anatocismo al llenar los pagarés.

Señala el Art. 886 del Código de Comercio que,

«Los intereses pendientes no producirán intereses sino desde la fecha de la demanda judicial del acreedor, o por acuerdo posterior al vencimiento, siempre que en uno y otro caso se trate de intereses debidos con un año de anterioridad, por lo menos.»

Pues bien, para que proceda la capitalización de intereses conforme al Código de Comercio solo es posible en aquellos casos en que los que existe cláusula de capitalización de intereses remuneratorios.

Por otro lado, y conforme lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, los intereses remuneratorios son los únicos que producen intereses. Dijo la Corte, con ponencia del Magistrado WILLIAM NAMEN VARGAS, en sentencia del 27 de agosto de 2008, Exp. 1997- 14171 que,

“Solo los intereses pendientes, exigibles, no pagados y vencidos con una antigüedad mínima de un año a la fecha de presentación de la demanda son susceptibles de generar intereses, es decir, únicamente los “debidos con un año de anterioridad, por lo menos”, los “pendientes”, “atrasados”, “exigibles”, “los que no han sido pagados oportunamente” (D. 1454/89, art. 1º) y “tratándose de obligaciones mercantiles, solamente el retardo en el pago de las cuotas de intereses resultantes da lugar a la aplicación del artículo 886 del Código de Comercio” (D. 1454/89, art. 1º), o sea, es menester, la mora debitoris en el pago de los intereses con una antigüedad mínima de un año contado hacia atrás desde la presentación de la demanda o del acuerdo, desde luego, ulterior al vencimiento, según se trate (...).

La exigencia de la mora para que los intereses puedan engendrar nuevos intereses (...) se predica de la prestación de pagar intereses y no de la obligación principal, siendo jurídicamente factible que el deudor se encuentre cumplido en la obligación principal y en mora solo de la prestación de intereses remuneratorios.

Cuando el deudor incurre en mora de la prestación principal, por y a partir de ésta, se constituye la obligación de pagar intereses moratorios y el acreedor podrá exigirlos con aquella mientras persista, siendo inadmisibles recamarlos con intereses remuneratorios, salvo claro está los causados antes de la mora (...).

Se concluye que los intereses susceptibles de producir nuevos intereses, no son otros sino los remuneratorios, o sea, los que retribuyen el dinero de los intereses causados, devengados y respecto de cuyo pago el deudor está en mora.

Captada en estos términos la norma, los intereses moratorios no pueden generar nuevos intereses”.

Por tanto, al haberse llenado los pagarés por cifras que no corresponden al valor adeudado, se incurre en anatocismo prohibido por la Ley.

5. LA CAPITALIZACION DE INTERESES EN PAGARES EN BLANCO CON CARTA DE INSTRUCCIONES, SOLO PROCEDE SI ASI LO HAN PACTADO LAS PARTES.

La doctrina de la SUPERBANCARIA es clara al señalar que la capitalización de intereses, solo es posible si así lo han acordado las partes, acuerdo que brilla, pero

por su ausencia. La doctrina que se transcribe, interpreta el alcance del Art. 886 del Código de Comercio. Dijo la SUPER,

*“En primer término, es oportuno resaltar que en sistemas de crédito donde exista la cláusula de capitalización de intereses remuneratorios es manifiestamente claro que al convertirse tales intereses en capital no existiría conflicto alguno, puesto que se estaría cobrando intereses sobre capital, sin embargo, si como se señaló en precedencia, **no se pactó la cláusula sobre capitalización de intereses remuneratorios, es obvio que ellos en ningún momento se convierten en capital, manteniendo siempre la naturaleza de intereses, caso en el cual no podía el acreedor válidamente cobrar intereses sobre intereses.**”*

En este orden de ideas se tiene que, los intereses incluidos en la cuota no pagada oportunamente, bien sea que los intereses correspondan a toda la cuota o a una parte de ella, corresponden a la categoría de intereses vencidos o actualmente exigibles, característica que hace que la mora no pueda cobrarse respecto de ellos, pues sería tanto como cobrar intereses sobre intereses, práctica que se encuentra prohibida por el artículo 1617 del Código Civil.

Adicionalmente y de conformidad con lo establecido en el artículo 886 del estatuto mercantil, es viable que los intereses pendientes produzcan intereses, condicionando tal hipótesis a que existe previamente una demanda judicial a partir de cuya fecha se causarían los mismos o, en su defecto, un acuerdo posterior al vencimiento de la obligación, siendo requisito sine qua non que, en uno y otro evento, los intereses se deban con una anterioridad de por lo menos un año.

Para efectos de establecer el sentido de la norma antes citada se considera de importancia precisar que el término “pendientes”, utilizado en la disposición en comento, tiene su definición legal en el artículo 1° del Decreto 1454 de 1989, según el cual son “... aquellos (intereses) que sean exigibles, es decir, los que no han sido pagados oportunamente”. (Superbancaria, Ofi. 96038620-2, ene. 17/97).

Por tanto, FIDUCIARIA CENTRAL solo podría cobrar de intereses de mora sobre, intereses, en las hipótesis planteadas en el Art. 886 del Código de Comercio, esto es que exista cláusula que permita la capitalización de intereses, que tengan como mínimo un año de causados, y solo se causaran a partir de la demanda.

6. EXCEPCION INNOMINADA.

El principio de esta excepción si bien se encuentra contemplado en el Art. 282 del C.G.P. que señala,

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

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

III. SOLICITUD

En virtud de lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicitó declarar imprósperas las pretensiones de la demanda y en consecuencia decretar la terminación del presente proceso y condenar en costas a la parte demandante.

IV. PRUEBAS

1. DOCUMENTALES

1. Copia del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 2018098 – FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA, suscrito el 11 de abril de 2018, en el que la Sociedad demandada tenía la calidad de fideicomitente 1, la Sociedad CHAGU E HIJOS S. EN C. la calidad de fideicomitente tradente y la Sociedad demandante actuaba en su calidad de entidad fiduciaria.
2. Copia del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliario No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suscrito el 22 de diciembre de 2017, en el que la Sociedad demandada tenía la calidad de fideicomitente desarrollador y la Sociedad demandante actuaba en su calidad de entidad fiduciaria.
3. Copia del correo electrónico enviado a DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ SAS <dchernandezsas@gmail.com> el 15 de febrero de 2023 desde el correo Daniel.Medina@fiducentral.com.
4. Copia de las dos (2) liquidaciones que acompañan a este correo en PDF.
5. Copia de la sentencia de segunda instancia proferida por el TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, Sala Civil, Magistrado Sustanciador, RICARDO ACOSTA BUITRAGO el 21 de octubre de 2022, en el proceso Verbal de CHAGU E HIJOS CIA S. EN C. S. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S. y LITISCONSORCIO NECESARIO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

2. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se sirva señalar hora y fecha para la práctica de interrogatorio que verbalmente le formularé, o por escrito debidamente allegado a su despacho, a la hora y fecha que Usted a bien tenga señalar al Representante Legal de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., sobre los hechos que motivan la contestación de esta demanda y sus excepciones, en especial sobre el valor por el cual fueron llenados los pagarés, la terminación del contrato de fiducia de administración y pagos.

3. EXHIBICION DE DOCUMENTOS.

Según dispone el Art. 265 del C.G.P., solicito se sirva ordenar a la demandante FIDUCIARIA CENTRAL S.A. la exhibición de los siguientes documentos, con los que se pretende cobrar que la fiduciaria cobra doble vez la obligación, que existe anatocismo prohibido por la ley, que se han capitalizado intereses en las sumas adeudadas:

1. La liquidación que dio origen a que el Pagaré No. BG-284 – 18 fuera llenado por valor de \$83'889.450.18 que corresponde al FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA, suma que la demandada se obliga a pagar a la FIDUCIARIA CENTRAL, suma que se dice debió ser pagada el 14 de septiembre de 2022. En la

Calle 104 No. 15 – 20 Oficina 301 Tel. 601 7451023, Bogotá, Colombia.

respectiva carta de instrucciones hace referencia al Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito el 17 de mayo de 2018.

2. La liquidación que dio origen a que el Pagaré No. BG-350 – 17 fuera llenado por valor de \$88'074.646.18 que corresponde al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suma que la demandada se obliga a pagar a la FIDUCIARIA CENTRAL, para la fecha en que fue llenado el pagaré esto es el 14 de septiembre de 2022. En la respectiva carta de instrucciones hace referencia al Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito el 22 de diciembre de 2017.

3. La liquidación que dio origen a que Pagaré No. BG-351 – 17 fuera llenado por valor de \$ 88'074.646.18 señala que corresponde al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA, suma que se obliga a pagar al FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA.

4. PRUEBA POR INFORME.

Según dispone el Art. 275 del C.G.P., solicito se sirva solicitar al Juzgado 18 Civil del Circuito, copia de la audiencia de fecha 26 de octubre de 2021, en la que se profirió sentencia de instancia en el proceso Verbal de CHAGU E HIJOS y CIA. S EN C. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S. Radicación No. 2019 – 00322 y decretó la terminación del contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS No. 2018098 – FIDEICOMISO DE PARQUEO celebrado entre DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S. como Fideicomitente A, Constructor y CHAGU E HIJOS Y CIA. S. EN C. como fideicomitente tradente.

V. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones única y exclusivamente en la calle 54 No 4-10 en la ciudad de Bogotá; correo electrónico: agouffray@gmail.com

Atentamente,



ANDRÉS GOUFFRAY NIETO
C.C. 79'297.344
T.P. 51.916
Correo: agouffray@gmail.com

Calle 104 No. 15 – 20 Oficina 301 Tel. 601 7451023, Bogotá, Colombia.

Señor,
JUEZ 41 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.

Ref. Ejecutivo singular de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Vs. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
HERNÁNDEZ S.A.S.

No. 2023-0021

HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con c.c. 6'769.182, obrando como apoderado de DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S. N.I.T. 900.805.048-3, sociedad domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C. por medio del presente escrito confiero poder especial, pero amplio y suficiente al Dr. ANDRÉS GOUFFRAY NIETO, mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con C.C. No. 79'297.344 de Bogotá y T.P. No. 51.916, para que conteste la demanda de la referencia, interponga todo tipo de excepciones, recursos e incidentes y en general ejerza los derechos que como demandada me reconoce la ley sustancial y procesal.

El apoderado designado, queda también facultado para suscribir, comprometer, recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir y todo lo relacionado en el Art. 77 del C.G. del P., y las demás facultades para el correcto desempeño del mandato conferido.

Atentamente,



HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO
HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO.
C.C. 6'769.182
Correo electrónico: estructurashernandez12@gmail.com

Acepto,

Andrés Gouffray Nieto
ANDRÉS GOUFFRAY NIETO
C.C. 79'297.344 de Bogotá
T.P. 51.916
Correo electrónico: agouffray@gmail.com

Calle 104 No. 15 – 20 Oficina 301 Tel. 601 7451023 Bogotá, Colombia.





NOTARÍA 22 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Bogotá D.C., 2023-02-23 11:20:18

En el despacho de la Notaría Veintidos de este círculo se presentó documento escrito por:

HERNANDEZ CASTILLO HECTOR RAFAEL con C.C. 6769182 y T.P. No.

con destino a:

22
NOTARÍA
VEINTIDOS



gietc



509

Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. En constancia se firma.

x HECTOR RAFAEL CASTILLO

FIRMA

NOTARIA (E) 22 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
JULY ANDREA DIAZ AGUILAR





**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Magistrado Sustanciador:

RICARDO ACOSTA BUITRAGO

Bogotá D.C., veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022)

DEMANDANTE	:	CHAGU E HIJOS CIA S. EN C. S.
DEMANDADO	:	DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S.
LITISCONSORCIO NECESARIO	:	FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
CLASE DE PROCESO	:	VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO
MOTIVO DE ALZADA	:	APELACIÓN SENTENCIA

ASUNTO

Se ocupa la Sala de resolver el recurso de apelación interpuesto por las partes contra la sentencia que profirió el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá, el 26 de octubre de 2021, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Con demanda radicada el 30 de mayo de 2019¹ y subsanada con posterioridad², Chagu e Hijos y Cía. S. en C. S. pidió que se declare **(i)** ³resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 20 de septiembre de 2017, con Diseños y Construcciones Hernández S.A.S., respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No. 4-02, barrio Las Ceibas del Municipio de La Mesa e identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-31943, “por motivo de incumplimiento del promitente comprador en el pago del precio pactado, que debía ser

¹ Págs. 74 a la 84, archivo 01CuadernoPrincipal, carpeta 01CuadernoPrincipal.

² Págs. 99 a la 102, ib.



cancelado" dentro del plazo convenido; **(ii)** terminado el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 2018098, Fideicomiso de Parqueo San José de La Mesa, suscrito el 17 de mayo de 2018, entre Fiduciaria Central S.A. y como fideicomitentes: "fideicomitente tradente" Chagu e Hijos y CIA. en C.S. y "Fideicomitente A" Diseños y Construcciones Hernández S.A.S." y se ordene **(iii)** la "liquidación anticipada" del Fideicomiso de Parqueo San José de La Mesa". En consecuencia, se condene a la demandada al pago de **(iv)** "perjuicios compensatorios... sufridos en virtud del incumplimiento generado a partir del 31 de mayo de 2018, conforme a la cláusula quinta y décima del contrato de promesa de compraventa del 20 de septiembre de 2017, por el valor de \$346 882 375, correspondiente de los intereses de mora más altos, establecidos por la Superfinanciera" y, **(v)** de "las comisiones fiduciarias que conforme al contrato No. 2018098... al corte del 31 de marzo, el fideicomitente A, debe a favor de la fiducia central, el valor de \$9 664 857 73". Solicitó que Fiduciaria Central S.A fuera convocada como litisconsorte necesario.

2. Como sustento del reclamo se informó que el 22 de junio de 2015 las partes celebraron contrato de promesa de compraventa respecto del mencionado bien, pactando como precio la suma de \$1 800 000 000, a pagar en cuotas de \$600 000 000, cada una, los días 22 de los meses de febrero, julio y diciembre del 2016; el promitente vendedor recibirá el 20% de las utilidades netas del proyecto y un apartamento del altillo a precio costo de construcción. Por medio de Resolución No. 520 de 2015, vigente por 36 meses, prorrogables por una sola vez hasta 54 meses, la Alcaldía Municipal de La Mesa -Dirección de Planeación-, aprobó los planos y la licencia de urbanismo del proyecto de propiedad de Chagu e Hijos y Cía. en C.S. sobre el predio ya referido, denominado Conjunto Residencial San José La Mesa, para 176 apartamentos, en cinco pisos y altillos, 176



parqueaderos y 37 locales comerciales, zonas comunales de portería, sede social, piscina y salón comunal.

El promitente vendedor cumplió con las obligaciones adquiridas respecto a la tenencia del bien inmueble con el objetivo de ejecutar el proyecto: realizó el “alistamiento del predio”, “enrresebada para la construcción de carretera provisional”, “construcción de puesto de control de la obra”, “cimentación de la torre 1”, “construcción de apartamento modelo” e instalación de vallas; no obstante, el promitente comprador incumplió con el pago de \$600 000 000 el 22 de enero de 2016, por lo que, el 18 de febrero de 2016, las partes firmaron nueva promesa de compraventa, novando la anterior, donde el promitente comprador entregó \$448 000 000 “en diferentes montos ocasionales”.

El 20 de septiembre de 2017, las partes celebraron “acuerdo precontractual” declarando, de mutuo acuerdo, sin valor y efecto los contratos anteriores y celebraron una tercera promesa pactando, en su cláusula quinta, el precio de \$2 280 000 000. De este valor, el promitente comprador declaró haber recibido \$480 000 000; los otros pagos se realizarían así: \$30 000 000, el 20 de noviembre de 2017, \$901 000 000 el 30 de mayo y \$901 000 000, el 28 de diciembre de 2018. En la cláusula sexta del contrato los negociantes se obligaron a celebrar uno de fiducia de parqueo, *“en donde deberían quedar registradas cada una de las obligaciones y condiciones establecidas en la promesa de compraventa”*; también que, *“cualquier incumplimiento por parte del promitente comprador dará lugar de manera inmediata a que la fiduciaria restituya al promitente vendedor el bien inmueble objeto de promesa de compraventa”*. Según la cláusula séptima, se firmaría la escritura pública “proporcionalmente” de acuerdo con los pagos recibidos y, *“a fin de perfeccionar el otorgamiento, las partes*



acodarían de común acuerdo la notaría, la fecha y la hora para firma... que otorgaría al promitente comprador derechos de dominio parcial". En la cláusula novena, se pactó una sanción penal de \$228 000 000.

El 17 de mayo de 2018, las partes celebraron la fiducia mercantil de administración y pagos con la Fiduciaria Central S.A., constituyendo el patrimonio autónomo Fideicomiso de Parqueo San José de La Mesa; en calidad de "fideicomitente tradente" Chagu e Hijos y Cía. en C. S., con una partición del 79%, y en calidad de "fideicomitente A" Diseños y Construcciones Hernández, con el 21%. En la medida en que se realizaran los pagos, aquella sociedad cedería sus derechos fiduciarios a su contraparte. El Fideicomitente A se obligó a cancelar todos los gastos de la labor de administración, a reportarlos y otorgar un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones respaldando las obligaciones adquiridas. En caso de aplicar la cláusula penal, la Fiduciaria Central efectuaría la restitución del aporte al fideicomitente tradente, de conformidad con los porcentajes de partición, más un 10%.

El fideicomitente A no cumplió con el pago del día 20 de mayo de 2018, lo que se informó a la Fiduciaria Central el 12 de julio siguiente, se solicitó la terminación de la fiducia mercantil y la liquidación anticipada del fideicomiso, pero esa entidad le contestó que la petición la debían realizar los dos fideicomitentes. La demandada tampoco pagó los honorarios fiduciarios mensuales.

3. El 25 de junio de 2019 se admitió la demanda. Diseños y Construcciones Hernández S.A.S. excepcionó incumplimiento del contrato e indebido cobro en proceso verbal⁴; por su parte, Fiduciaria

⁴ Págs. 211 a la 215, ib.



Central S.A. se pronunció sobre los hechos y pretensiones, más no propuso excepciones⁵.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Para la juez, la promesa de compraventa no cumplió con dos requisitos esenciales. El primero, establecido en el numeral 3º del artículo 1611 del C.C., consistente en señalar la época en la que debía celebrarse el contrato prometido. En el párrafo de la cláusula 7ª de la promesa las partes pactaron que acordarían, por escrito, la notaría, la fecha y la hora para la firma de la escritura de compraventa, pero nunca lo hicieron. El segundo, previsto en el numeral 4º de la citada norma, porque no individualizaron el bien prometido por sus linderos, ni precisaron si hacía parte de uno de mayor extensión, pues al ocuparse del tema señalaron que “se adjunta plano topográfico, con coordenadas geográficas”, cuando el inmueble debía estar plenamente identificado por ubicación, linderos, cédula catastral, matrícula inmobiliaria o al menos realizar la manifestación correspondiente si carece de ellos, sin que sea “menester hacer gestiones o investigaciones posteriores para completarlos”.

En consecuencia, de oficio, declaró la nulidad absoluta del negocio por ser manifiesta y por estar vinculadas las personas que participaron en él (art. 2º de la Ley 50 del 36); por lo mismo, concluyó que no podía generar efecto alguno, ni ser resuelto o terminado. Sobre las restituciones mutuas, respecto de los perjuicios reclamados por el extremo actor, precisó que nunca fueron determinados, ni individualizados; y la parte demandada no se detuvo en esa reclamación, ni precisó que tipo de construcciones había realizado. Así,

⁵ Págs. 269 a la 274, ib.



ordenó el reintegro del abono por \$448.000.000, indexado desde la fecha de recibo hasta la de su devolución. Por hacer parte integral del contrato de promesa, declaró terminado el de fiducia mercantil de administración y pagos, y dispuso la restitución del bien; así mismo, la liquidación de los derechos Fiduciarios a cada uno de los constituyentes en los porcentajes pactados y del encargo fiduciario irrevocable de administración de preventa, si no se había hecho.

LOS RECURSOS DE APELACIÓN.

La demandante alegó que **(i)** la sentencia desconoció los principios determinadores de la formación de contratos y las reglas del artículo 1618 y siguientes del Código Civil. No tuvo en cuenta la voluntad de los negociantes, plasmada en el acuerdo precontractual del 20 de septiembre del 2017 y las obligaciones cumplidas que, para la fecha, habían producido efectos jurídicos de manera recíproca; **(ii)** la constitución del fideicomiso se entiende como la condición futura que permitiría realizar una tradición; y **(iii)** se debe revocar la nulidad declarada y ejecutar el acuerdo, “que las obliga a celebrar un[a] nuev[a]... promesa de compraventa en continuación a los contratos celebrados el 22 de junio del 2015 y 18 de febrero del 2016”.

Diseños y Construcciones Hernández S.A.S. sustentó los siguientes reparos: **(i)** falta de motivación de la sentencia para declarar terminado el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 2018098, que sólo podía ordenarse si se demostraba el incumplimiento de la promesa de compraventa; y **(ii)** en cuanto a las restituciones mutuas, el *a quo* estaba obligado a decretar las pruebas de oficio que considerara pertinentes para establecer las sumas que se debían devolver.



La Fiduciaria censuró que no se haya dicho nada sobre el procedimiento mediante el cual se liquidará el contrato de fiducia mercantil y el pago de las comisiones fiduciarias. En consecuencia, “el cumplimiento de la orden judicial consistente en la restitución del bien inmueble, podrá proceder con el pago de las comisiones fiduciarias en mora” y en ese sentido pidió la adición de la sentencia.

CONSIDERACIONES

Satisfechos todos los presupuestos procesales y sin que se advierta nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a emitir un pronunciamiento de fondo, iniciando por la apelación de la demandante y, en caso de no resultar exitosa, proseguirá con los recursos de las sociedades demandadas.

1. La apelación de Chagu e Hijos y Cía. S en C. S.

Inicialmente, se observa que la parte demandante no refutó los argumentos que tuvo la juez *a quo* para declarar la nulidad absoluta de la promesa de compraventa; nada dijo sobre los requisitos echados de menos, básicamente, la ausencia de linderos y la condición indeterminada, por no haberse pactado la fecha, la hora y la notaría para la firma de la escritura de compraventa, lo que de entrada marca el fracaso de su recurso. Por el contrario, el abogado apelante basó su censura en los siguientes aspectos: la prevalencia de la intención de los contratantes (art. 1618 del C.C.), la suscripción del negocio de fiducia la cual “crea los efectos jurídicos de tradición” y el desconocimiento del “Acuerdo Precontractual” suscrito.



Entonces, así como las providencias judiciales deben guardar coherencia entre los hechos, excepciones propuestas y las pruebas allegadas en el transcurso del proceso; lo mismo se exige de las peticiones, pruebas, alegatos y recursos formulados por las partes, máxime en este último caso, dado que los reparos que se eleven serán los derroteros que permitirán a la segunda instancia estudiar la providencia objeto de controversia. Lo anterior, según lo dispone el artículo 320 del C.G.P., en concordancia con el 328 ib. que limita la competencia del superior al desatar la apelación "solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante...", lo cuales, necesariamente, deben guardar coherencia con la argumentación de la sentencia cuestionada.

Al margen de lo anterior, si, en gracia de discusión, se admitieran los reparos del apelante, lo único cierto es que tampoco tienen la virtualidad de modificar la decisión de primer grado, pues la promesa de celebrar un contrato sólo produce efectos cuando, además de satisfacer los presupuestos generales, incluidos en el canon 1502 del Código Civil, cumple los expresamente establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, subrogando el 1611 del Código Civil; es decir: a) constar por escrito; b) no ser de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico; c) contener un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato prometido; y d) haber sido determinado de tal manera que, para su perfeccionamiento, únicamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Ahora, si el negocio no cumple con tales exigencias, indiscutiblemente, resulta afectado de nulidad absoluta, *"pues cuando la norma expresa que «no produce obligación alguna» está haciendo referencia a dicha sanción, establecida además en el artículo 1741*



ejusdem, para aquellos actos o contratos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las partes”⁶.

La anterior disposición es aplicable también a las convenciones comerciales, en tanto esa legislación prevé como causal de nulidad, el desconocimiento de una ‘norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa’ (art. 899 C. de Co.), determinación que, sin duda, puede ser aplicada de oficio, “*aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato*”, como lo establece el precepto 1742 del C.C.; por ende, se alegue o no, el juez está compelido a declarar la nulidad y sus correspondientes consecuencias.

Particularmente, sobre el plazo o condición, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido: “*No hay duda, y así lo aceptan al unísono doctrina y jurisprudencia, que cuando en la cuarta de las exigencias previstas por el artículo 89 [de la Ley 153 de 1887], se requiere que el contrato esté determinado de tal suerte que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, tal exigencia se refiere al contrato que es materia de la promesa y no a la promesa misma. Por ello, en el escrito que recoge la promesa se deben determinar a cabalidad las cosas que son de la esencia del contrato prometido, pues de otro modo no podría saberse cuál fue el verdaderamente acordado, desde luego que, faltando la expresión de una de las cosas esenciales, el contrato no produce efecto o degenera en otro diferente. No se requiere, en cambio, la expresión de las cosas que son de la naturaleza del contrato, pues sin necesidad de cláusula especial, se entienden pertenecerle, como lo dice el artículo 1501 del Código Civil. De otro lado, y como quiera que las cosas que*

⁶ SC 5690 del 19 de diciembre de 2018.



*son puramente accidentales a un contrato, ni esencial ni naturalmente le pertenecen, también deben determinarse en la promesa, pues siempre requieren cláusula especial, como lo dice el artículo 1501 del Código Civil (...) Tratándose, pues, de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, para satisfacer lo que demanda el artículo 89 numeral 4 de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, elementos esenciales de este contrato; pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar con precisión la notaría en que, en su momento, ha de otorgarse la escritura pública, pues como lo enseña el artículo 1857 del Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley mientras no se ha otorgado escritura pública. Siendo contrato solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaría donde ha de solemnizarse (...) Pero existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de venta de bienes raíces se precise en qué notaría ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa: de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los prometientes acuerden, como sujeta materia de la promesa, el otorgamiento de la escritura; es este hecho el objeto prometido"*⁷.

Así, en el negocio preparatorio era necesario identificar la notaría en la cual la promitente vendedora realizaría las escrituraciones pactadas, presupuesto que no podía presumirse o colegirse de otros documentos, menos cuando jurisprudencialmente se exige su precisión.

Entonces, aquí no se trata de interpretar cuál fue la intención de los contratantes al momento de celebrar la promesa

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia de enero 19 de 1979.



porque ese análisis se torna inocuo una vez que se ha evidenciado el incumplimiento de las exigencias del artículo 1611 C.C. No hay clausulado que interpretar. El abogado buscó superar la falencia denotada por la juez de primer grado afirmando que “la constitución de propiedad fiduciaria en el fideicomiso se entendería como la condición futura”. Nuevamente, el censor enfrenta un reparo que no tiene relación con el argumento de la juez pero, aunque puede hacerlo si la funcionaria no reparó en ese tema, lo cierto es que en el contrato prometido se dispuso, “transferir a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA” (cláusula 1), y “adelantar todos los trámites necesarios con el fin de celebrar una fiducia de parqueo del bien inmueble señalado en la Cláusula Primera”, (cláusula 6), que lo fue con Fiduciaria Central S.A. Sin embargo, con ello no suple la incertidumbre sobre el momento exacto y el lugar de suscripción de la escritura pública para que la fiduciaria, ahora propietaria del bien, lo pudiera traspasar a la demandada para cumplir lo prometido, más aun cuando se sabe que el proyecto no lo ejecutó Diseños y Construcciones Hernández S.A.S.

La fiducia de parqueo no tenía otro propósito sino el de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la promesa, por lo que, si este fue un contrato afectado de nulidad absoluta, aquel pierde toda su finalidad por la necesaria coligación que tiene con el negocio anulado.

Luego, más allá del abono efectuado en la fecha de la convención preparatoria (cláusula 5), no se realizaron más pagos, ni se hizo adjudicación parcial a la demandada o “proporcionalmente de acuerdo a los pagos recibidos” (cláusula 7), lo que impidió que su porcentaje como beneficiaria en el patrimonio autónomo (21%), objetivo final del fideicomiso, aumentara.



El Acuerdo Precontractual invocado en los reparos del recurrente para pedir que, en caso de confirmar la sentencia que declaró la nulidad en lugar de la resolución de la promesa, se ordene “dar[le] cumplimiento” o emitir los “criterios temporales a tener en cuenta” para cumplirlo, tampoco tendría cabida pues en ese documento las partes se limitaron a: dejar sin valor ni efecto las promesas precedentes -de fechas 22 de junio de 2015 y 18 de febrero de 2016- (literal A); renunciar a cualquier reclamación judicial por ellos (literal B); “continuar la negociación” suscribiendo “un nuevo contrato de promesa de compra venta” (literal C); reconocer los “abonos” por \$448 000 000 recibidos por la promitente vendedora (literal D); y someterse a las condiciones pactadas en el “nuevo contrato” (literal E)⁸, que es sin duda, porque así lo aceptaron los litigantes, el contrato anulado, celebrado el mismo día en que firmaron el acuerdo analizado, de fecha 20 de septiembre de 2017. De tal convenio no se puede derivar ninguna ejecución distinta a la tercera promesa objeto del debate ni pautas temporales para cumplirlo. Ya se cumplió porque nada disputan de las promesas anteriores, ni del monto de los dineros entregados por la sociedad demandada y la nueva promesa se firmó.

En estos términos queda resuelta de forma desfavorable la apelación de la demandante.

2. Apelación de Diseños y Construcciones Hernández S.A.S.

a. El reparo por falta de motivación, por cuanto nada se dijo sobre la terminación del contrato de fiducia sino hasta su resolutive, es inocultable porque la juez de primer grado en momento alguno aludió

⁸ Pág. 23, Archivo 01CuadernoPrincipal



a la finalización de ese negocio; sin embargo, la determinación no tuvo sustento en su clausulado, sino en la conexidad, en sus palabras, “al hacer parte del contrato de promesa y como parte integral” (min. 14:30, archivo SegundaParte11001310301820190032200), y como consecuencia de la declaración de nulidad absoluta, de la supresión de sus efectos, así como de la obligación del juez de retornar las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a la celebración del negocio anulado.

En ese entendido, las consideraciones del fallo no debían sustentarse en las cláusulas del contrato de fiducia, como la vigésima cuarta -relacionada con la terminación- invocada por el apelante; tampoco, en las de cumplimiento o incumplimiento de la promesa, sino en su validez exclusivamente. De todas formas, se observa que las partes convinieron, como una causal para terminar el negocio fiduciario, la “decisión judicial debidamente ejecutoriada” que es, precisamente, la que se tomó en la sentencia recurrida. Y no eran “estrictamente necesarios” más razonamientos para “fundamentar” la conclusión de acabarlo (art. 280 C.G.P.), si en cuenta se tiene su ineludible coligación con la promesa, como se desprende de sus consideraciones y su objeto (capítulo II) donde claramente se menciona que la razón de constituir el patrimonio era lo acordado en el contrato de promesa del 27 de septiembre de 2017⁹. Entonces, sí podía poner fin al fideicomiso, aunque no se hubiera declarado el incumplimiento del convenio preparatorio de compraventa, como lo reclamó el censor, pues la sanción legal que lo aniquiló conlleva a consecuencias similares: devolución a las partes con indemnización de perjuicios si es resolución, o volver las cosas a su estado anterior a partir de prestaciones mutuas cuando es nulidad.

⁹ Págs. 28, 32 y 32, ib.



Que el convenio debía terminar, está fuera de discusión, pues “(...) *siempre que sea declarada la nulidad de un acto o contrato, las cosas han de retrotraerse al estado en que las partes se hallaban antes de su celebración, lo que subsecuentemente abarca toda entrega o cumplimiento -en la medida de lo posible- que los contratantes en virtud del convenio, hayan llegado a efectuar, por supuesto, con cargo de restituir asimismo las especies de que da cuenta el precepto anotado, y dentro de ellas, los frutos, tomándose en cuenta la buena o mala fe de las partes, entre otras circunstancias (...)*”¹⁰.

b. La queja por las restituciones mutuas, consistió en reprochar al juez su deber de disponer las prestaciones restitutorias a quienes fueron partes del contrato que se declara nulo, pero no lo hizo, omitiendo las pruebas para establecer su valor. El artículo 1746 del Código Civil ordena que “la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, **da a las partes** derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita”, norma que también es aplicable al asunto por cuenta de la remisión del código de comercio al civil (art. 822 C. de Co).

Sobre el particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia, “en lo que atañe a las restituciones recíprocas generadas por la anulación de los negocios jurídicos, de manera insistente se ha predicado en la jurisprudencia que esta procede, aún de oficio, en los términos del Título XX del Libro Cuarto del Código Civil, conforme a lo estatuido por la regla 1746,... En las restituciones mutuas que hayan

¹⁰ CSJ SC5060-2016, 22 abr., rad. 2001-00177-02, citada en SC5513 del 15 de diciembre del 2021.



de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes... De acuerdo con la citada norma, la declaratoria de la nulidad de un contrato apareja la aniquilación de sus efectos vinculantes y obligatorios para las partes, de donde deviene el carácter retroactivo de tal veredicto, a fin de colocar a los extremos de la relación negocial en la situación en que se encontrarían de no haber celebrado la convención. En consecuencia, si han ejecutado de manera parcial o total los compromisos a su cargo, se habilitan las devoluciones bilaterales, salvo, claro está, en el evento de las nulidades absolutas originadas en objeto o causa ilícitos. Para tal efecto, es menester acudir a las disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en materia de reivindicación, consignadas en los artículos 961 a 971 del compendio citado”¹¹.

Es cierto que la juez de primer grado únicamente ordenó la restitución del inmueble a la demandante y la devolución del anticipo por \$448 000 000 a la demandada, decisión que no concita discusión porque, en realidad, la convocada no demostró otro valor que, por concepto de frutos, mejoras o expensas, debiera serle pagado. Es más, ni siquiera en su escrito de sustentación lo mencionó, sino que aseveró que la juez de primera instancia estaba “obligada” a decretar las pruebas de oficio “que considerara pertinentes y conducentes a establecer las sumas” a restituírle como consecuencia de la nulidad de la promesa; como esto no sucedió, entonces afirmó que “se deberá en segunda instancia decretar las pruebas de oficio conducentes y pertinentes para que Diseños y Construcciones Hernández pueda ser

¹¹ SC5513 del 15 de diciembre del 2021



restituida a su estado anterior”, pero no indicó por cuál concepto, ni presentó los elementos necesarios que permitieran al juez identificar los otros bienes que comprenderían las prestaciones mutuas para cuantificarlos mediante prueba oficiosa. La misma razón imposibilita al Tribunal para decretarlas, pues no cuenta con un sustrato fáctico hacia el cual orientar su búsqueda; y aunque habló de “obras ejecutadas” en el predio, ninguna información adicional aportó, ni en el expediente obró registro de alguna.

Y no resulta reprochable que la decisión se haya limitado a estos dos conceptos si se tiene en cuenta que los contratantes, también, previeron que si no se podía cumplir el objeto de la promesa por *“cualquier incumplimiento por parte del promitente comprador”* sólo había lugar a que *“la fiduciaria restituya al promitente vendedor el bien inmueble objeto de promesa de compraventa”* (cláusula 6).

En conclusión, las prestaciones mutuas se restringen a las ordenadas por la juez *a quo*: la restitución del predio al promitente vendedor y la devolución indexada del dinero al promitente comprador, conforme se dispuso en primera instancia.

3. Apelación de Fiduciaria Central.

Esta censora tampoco atacó los argumentos de la sentencia de primer grado, en cambio, reclamó un pronunciamiento adicional sobre dos aspectos puntuales del contrato de fiducia mercantil: su liquidación y el pago de comisiones fiduciarias a su favor. Sin embargo, de un lado, la adición de la sentencia no es un aspecto que le corresponda agotar al juez de la alzada, en tanto la solicitud se debe elevar ante el de conocimiento, como lo prevé el artículo 287 del C.G.P.; y de otro, estos no son aspectos que corresponda dilucidar en este



debate el cual no giró alrededor del negocio fiduciario, ni su ejecución, incumplimiento o terminación; además, la cláusula vigésima sexta previó su liquidación anticipada y las obligaciones de cada una de las partes si así sucediera. En resumen, las partes en su clausulado contemplaron la posibilidad de que el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos no. 2018098 - fideicomiso de parqueo San José de La Mesa- terminara en cumplimiento de una decisión judicial y así mismo establecieron su forma de liquidación, luego, ningún pronunciamiento hizo falta al respecto.

La sentencia de primer grado tampoco debía resolver sobre las comisiones adeudadas, menos aplicar un derecho de retención a favor de la Fiduciaria, cuando en las cláusulas 26.3 y 33 del negocio fiduciario se incluyeron las herramientas judiciales previstas para exigir el cumplimiento de las obligaciones allí establecidas, como el diligenciamiento y cobro del pagaré suscrito por Diseños y Construcciones, o la vía jurisdiccional para exigir la ejecución de las obligaciones asumidas por las partes.

De acuerdo con esta argumentación la apelación tampoco prospera.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá, en Sala Primera Civil de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:** CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá el 26 de octubre de 2021, de acuerdo a las consideraciones realizadas.



Como los recursos de ambas partes procesales fracasaron no habrá condena en costas de segunda instancia. Cada uno asumirá las que hubiere causado.

En firme esta decisión, devuélvase el expediente al despacho de origen, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Ricardo Acosta Buitrago
Magistrado
Sala Civil Despacho 015 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Marco Antonio Alvarez Gomez
Magistrado
Sala 006 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Jesus Emilio Munera Villegas
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f446400138819618733c1ad42b80b523c8cebd8784d688c78a8eda77ced88be2**

Documento generado en 21/10/2022 11:03:09 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

FACTURA	FECHA	ESTADO	VALOR BRUTO	IVA	VALOR NETO	MORA GENERADA	ABONOS A CAPITAL	ABONOS A MORA	CONDONACIONES MORA	SALDO CAPITAL	SALDO MORA	IVA MORA CAPITAL	SALDO ADEUDADO
20180525	5-feb-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.502.753,91	203.783,86	375,11	117.194,47	1.190.733,14	1.385.184,33	221.163,89	2.797.081,36
20180991	5-mar-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.738.052,29	-	-	-	1.394.517,00	1.738.052,29	277.504,15	3.410.073,44
20181760	9-abr-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.702.253,29	-	-	-	1.394.517,00	1.702.253,29	271.788,34	3.368.558,63
20182231	8-may-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.672.678,29	-	-	-	1.394.517,00	1.672.678,29	267.066,29	3.334.261,58
20182651	12-jun-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.637.301,37	-	-	-	1.394.517,00	1.637.301,37	261.417,87	3.293.236,24
20183229	11-jul-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.608.237,29	-	-	-	1.394.517,00	1.608.237,29	256.777,38	3.259.531,67
20183751	10-ago-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.578.302,32	-	-	-	1.394.517,00	1.578.302,32	251.997,85	3.224.817,17
20184122	10-sep-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.547.570,64	-	-	-	1.394.517,00	1.547.570,64	247.091,11	3.189.178,75
20184578	8-oct-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.520.007,57	-	-	-	1.394.517,00	1.520.007,57	242.690,29	3.157.214,86
20185422	8-nov-18	SIN PAGO	1.171.863,00	222.654,00	1.394.517,00	1.489.668,82	-	-	-	1.394.517,00	1.489.668,82	237.846,28	3.122.032,10
20185783	11-dic-18	SIN PAGO	1.291.863,00	245.454,00	1.537.317,00	1.606.838,80	-	-	-	1.537.317,00	1.606.838,80	256.554,09	3.400.709,89
20190044	15-ene-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.508.880,48	-	-	-	1.478.187,00	1.508.880,48	240.913,69	3.227.981,17
20191139	16-feb-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.475.613,49	-	-	-	1.478.187,00	1.475.613,49	235.602,16	3.189.402,65
20191812	15-mar-19	SIN PAGO	1.482.174,00	281.613,00	1.763.787,00	1.727.482,50	-	-	-	1.763.787,00	1.727.482,50	275.816,53	3.767.086,03
20192116	8-abr-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.423.024,92	-	-	-	1.478.187,00	1.423.024,92	227.205,66	3.128.417,58
20192809	13-may-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.386.951,96	-	-	-	1.478.187,00	1.386.951,96	221.446,12	3.086.585,08
20193358	11-jun-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.357.109,23	-	-	-	1.478.187,00	1.357.109,23	216.681,31	3.051.977,54
20194043	11-jul-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.326.236,15	-	-	-	1.478.187,00	1.326.236,15	211.751,99	3.016.175,14
20195007	12-ago-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.293.264,63	-	-	-	1.478.187,00	1.293.264,63	206.487,63	2.977.939,26
20195505	10-sep-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.263.488,02	-	-	-	1.478.187,00	1.263.488,02	201.733,39	2.943.408,41
20196227	9-oct-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.233.933,93	-	-	-	1.478.187,00	1.233.933,93	197.014,66	2.909.135,59
20197213	13-nov-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.198.418,90	-	-	-	1.478.187,00	1.198.418,90	191.344,20	2.867.950,10
20197701	10-dic-19	SIN PAGO	1.242.174,00	236.013,00	1.478.187,00	1.171.177,71	-	-	-	1.478.187,00	1.171.177,71	186.994,76	2.836.359,47
20200256	13-ene-20	SIN PAGO	1.316.704,50	250.174,00	1.566.878,50	1.205.073,35	-	-	-	1.566.878,50	1.205.073,35	192.406,67	2.964.358,52
20201024	10-feb-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	783.277,24	-	-	-	1.044.586,00	783.277,24	125.061,07	1.952.924,31
20201582	9-mar-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	763.302,24	-	-	-	1.044.586,00	763.302,24	121.871,78	1.929.760,02
20202300	8-abr-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	742.221,75	-	-	-	1.044.586,00	742.221,75	118.505,99	1.905.313,74
20202940	12-may-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	718.777,31	-	-	-	1.044.586,00	718.777,31	114.762,76	1.878.126,07
20203657	8-jun-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	700.204,90	-	-	-	1.044.586,00	700.204,90	111.797,42	1.856.588,32
20204768	9-jul-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	678.834,21	-	-	-	1.044.586,00	678.834,21	108.385,29	1.831.805,50
20205449	12-ago-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	655.225,61	-	-	-	1.044.586,00	655.225,61	104.615,85	1.804.427,46
20205659	8-sep-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	636.510,84	-	-	-	1.044.586,00	636.510,84	101.627,78	1.782.724,62
68	17-oct-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	609.856,34	-	-	-	1.044.586,00	609.856,34	97.372,02	1.751.814,36
860	11-nov-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	593.038,51	-	-	-	1.044.586,00	593.038,51	94.686,82	1.732.311,33
1434	9-dic-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	574.443,10	-	-	-	1.044.586,00	574.443,10	91.717,80	1.710.746,90
TOTAL			39.129.118,50	7.434.537,00	46.563.655,50	42.630.011,91	203.783,86	375,11	117.194,47	46.359.871,64	42.512.442,33	6.787.700,89	95.660.014,86

FACTURA	FECHA	ESTADO	VALOR BRUTO	IVA	VALOR NETO	MORA GENERADA	ABONOS A CAPITAL	ABONOS A MORA	CONDONACIONES MORA	SALDO CAPITAL	SALDO MORA	IVA MORA CAPITAL	SALDO ADEUDADO
20183336	17-jul-18	SIN PAGO	1.927.064,00	366.142,00	2.293.206,00	1.566.419,90	951.586,71	50.176,58	73.687,74	1.341.619,29	1.442.555,58	230.324,00	3.014.498,87
20183759	10-ago-18	SIN PAGO	781.242,00	148.436,00	929.678,00	1.052.201,53	-	-	-	929.678,00	1.052.201,53	167.998,56	2.149.878,09
20184130	10-sep-18	SIN PAGO	781.242,00	148.436,00	929.678,00	1.031.713,75	-	-	-	929.678,00	1.031.713,75	164.727,40	2.126.119,15
20184586	8-oct-18	SIN PAGO	781.242,00	148.436,00	929.678,00	1.013.338,37	-	-	-	929.678,00	1.013.338,37	161.793,52	2.104.809,89
20185430	8-nov-18	SIN PAGO	781.242,00	148.436,00	929.678,00	993.112,54	-	-	-	929.678,00	993.112,54	158.564,18	2.081.354,72
20185790	11-dic-18	SIN PAGO	781.242,00	148.436,00	929.678,00	971.720,65	-	-	-	929.678,00	971.720,65	155.148,67	2.056.547,32
20190051	15-ene-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	1.005.920,32	-	-	-	985.458,00	1.005.920,32	160.609,13	2.151.987,45
20191146	16-feb-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	983.742,33	-	-	-	985.458,00	983.742,33	157.068,11	2.126.268,44
20191818	15-mar-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	965.174,07	-	-	-	985.458,00	965.174,07	154.103,43	2.104.735,50
20192121	8-abr-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	948.683,28	-	-	-	985.458,00	948.683,28	151.470,45	2.085.611,73
20192814	13-may-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	924.634,64	-	-	-	985.458,00	924.634,64	147.630,75	2.057.723,39
20193361	11-jun-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	904.739,49	-	-	-	985.458,00	904.739,49	144.454,21	2.034.651,70
20194046	11-jul-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	884.157,43	-	-	-	985.458,00	884.157,43	141.168,00	2.010.783,43
20195010	12-ago-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	862.176,42	-	-	-	985.458,00	862.176,42	137.658,42	1.985.292,84
20195508	10-sep-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	842.325,35	-	-	-	985.458,00	842.325,35	134.488,93	1.962.272,28
20196230	9-oct-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	822.622,62	-	-	-	985.458,00	822.622,62	131.343,11	1.939.423,73
20197216	13-nov-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	798.945,93	-	-	-	985.458,00	798.945,93	127.562,80	1.911.966,73
20197704	10-dic-19	SIN PAGO	828.116,00	157.342,00	985.458,00	780.785,14	-	-	-	985.458,00	780.785,14	124.663,18	1.890.906,32
20200259	13-ene-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	803.382,54	-	-	-	1.044.586,00	803.382,54	128.271,16	1.976.239,70
20201027	10-feb-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	783.277,24	-	-	-	1.044.586,00	783.277,24	125.061,07	1.952.924,31
20201585	9-mar-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	763.302,24	-	-	-	1.044.586,00	763.302,24	121.871,78	1.929.760,02
20202303	8-abr-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	742.221,75	-	-	-	1.044.586,00	742.221,75	118.505,99	1.905.313,74
20202943	12-may-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	718.777,31	-	-	-	1.044.586,00	718.777,31	114.762,76	1.878.126,07
20203660	8-jun-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	700.204,90	-	-	-	1.044.586,00	700.204,90	111.797,42	1.856.588,32
20204771	9-jul-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	678.834,21	-	-	-	1.044.586,00	678.834,21	108.385,29	1.831.805,50
20205452	12-ago-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	655.225,61	-	-	-	1.044.586,00	655.225,61	104.615,85	1.804.427,46
20205662	8-sep-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	636.510,84	-	-	-	1.044.586,00	636.510,84	101.627,78	1.782.724,62
71	17-oct-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	609.856,34	-	-	-	1.044.586,00	609.856,34	97.372,02	1.751.814,36
863	11-nov-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	593.038,51	-	-	-	1.044.586,00	593.038,51	94.686,82	1.732.311,33
1437	9-dic-20	SIN PAGO	877.803,00	166.783,00	1.044.586,00	574.443,10	-	-	-	1.044.586,00	574.443,10	91.717,80	1.710.746,90
2124	13-ene-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	570.520,88	-	-	-	1.081.146,00	570.520,88	91.091,57	1.742.758,45
2792	8-feb-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	552.584,07	-	-	-	1.081.146,00	552.584,07	88.227,71	1.721.957,78
3497	8-mar-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	533.369,09	-	-	-	1.081.146,00	533.369,09	85.159,77	1.699.674,86
4200	12-abr-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	509.482,52	-	-	-	1.081.146,00	509.482,52	81.345,95	1.671.974,47
4891	10-may-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	490.436,05	-	-	-	1.081.146,00	490.436,05	78.304,92	1.649.886,97
5642	9-jun-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	470.044,51	-	-	-	1.081.146,00	470.044,51	75.049,13	1.626.239,64
6377	9-jul-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	449.660,75	-	-	-	1.081.146,00	449.660,75	71.794,58	1.602.601,33
7104	11-ago-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	427.203,78	-	-	-	1.081.146,00	427.203,78	68.209,01	1.576.558,79
7818	9-sep-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	407.538,29	-	-	-	1.081.146,00	407.538,29	65.069,14	1.553.753,43
8571	8-oct-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	387.905,14	-	-	-	1.081.146,00	387.905,14	61.934,44	1.530.985,58
9364	9-nov-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	366.015,75	-	-	-	1.081.146,00	366.015,75	58.439,49	1.505.601,24
10082	9-dic-21	SIN PAGO	908.526,00	172.620,00	1.081.146,00	345.296,16	-	-	-	1.081.146,00	345.296,16	55.131,32	1.481.573,48
10887	11-ene-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	362.446,86	-	-	-	1.190.000,00	362.446,86	57.869,67	1.610.316,53
11706	8-feb-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	340.311,65	-	-	-	1.190.000,00	340.311,65	54.335,47	1.584.647,12
12471	8-mar-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	317.990,25	-	-	-	1.190.000,00	317.990,25	50.771,55	1.558.761,80
13223	8-abr-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	291.837,64	-	-	-	1.190.000,00	291.837,64	46.595,92	1.528.433,56
14244	9-may-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	264.842,71	-	-	-	1.190.000,00	264.842,71	42.285,81	1.497.128,52
14862	10-jun-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	236.930,33	-	-	-	1.190.000,00	236.930,33	37.829,21	1.464.759,54
15669	13-jul-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	209.805,07	-	-	-	1.190.000,00	209.805,07	33.498,29	1.433.303,36
16465	8-ago-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	178.727,64	-	-	-	1.190.000,00	178.727,64	28.536,34	1.397.263,98
17524	9-sep-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	149.076,09	-	-	-	1.190.000,00	149.076,09	23.802,06	1.362.878,15
18206	10-oct-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	119.367,64	-	-	-	1.190.000,00	119.367,64	19.058,70	1.328.426,34
19421	9-nov-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	88.528,30	-	-	-	1.190.000,00	88.528,30	14.134,77	1.292.663,07
19886	9-dic-22	SIN PAGO	1.000.000,00	190.000,00	1.190.000,00	52.257,23	-	-	-	1.190.000,00	52.257,23	8.343,59	1.250.600,82
20787	12-ene-23	SIN PAGO	1.160.000,00	220.400,00	1.380.400,00	15.537,06	-	-	-	1.380.400,00	15.537,06	2.480,71	1.398.417,77
21344	8-feb-23	SIN PAGO	1.160.000,00	220.400,00	1.380.400,00	-	-	-	-	1.380.400,00	-	-	1.380.400,00
TOTAL			51.526.614,00	9.790.062,00	61.316.676,00	33.749.203,81	951.586,71	50.176,58	73.687,74	60.365.089,29	33.625.339,49	5.368.751,71	99.359.180,49



PENDIENTES PARA LIQUIDACION 77597 PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA

Daniel Medina Vargas <Daniel.Medina@fiducentral.com>

15 de febrero de 2023, 13:55

Para: Diseños y Construcciones Hernandez SAS <dchernandezsas@gmail.com>

Cc: Sandra Patricia Sanchez Baron <Sandra.SanchezB@fiducentral.com>, Ana Yenifer Jimenez Llerena <Ana.Jimenez@fiducentral.com>

Buen día

Señor Hernandez, con base en lo conversado, informo que a 15 de febrero de 2023, para el Fideicomiso en mención, se adeuda la suma de \$99.359.180.49 correspondientes a las comisiones fiduciarias desde julio de 2018 más los intereses de mora que se generen hasta la fecha de pago, Las facturas de comisiones fiduciarias fueron facturadas a nombre de DISEÑOS & CONSTRUCCIONRD HERNANDEZ SAS identificada con NIT. 900805048-3, Sociedad obligada a la atención del pago de la comisión fiduciaria adeudada; Así mismo le recuerdo que para la liquidación del Fideicomiso se requiere subsanar los siguientes temas:

1. Restitución del inmueble \$81,993,175.88 (Transferencia del inmueble se registra el 03 de julio de 2019 en la anotación N° 7 del folio de matrícula N° 166-31943 de la oficina de registros públicos de la Mesa Cundinamarca.)
2. Pago de comisiones fiduciarias causadas en los Fideicomiso 77597 y 74920.

De acuerdo con lo anterior, nos permitimos reiterar que el no pago de las comisiones fiduciarias genera reporte ante las centrales de riesgo, cobro de intereses de mora y la gestión jurídica tendiente a la recuperación de los recursos, por lo tanto le solicitamos cancelar las comisiones adeudadas en la Cuenta Bancaria Ahorros No 12606445472 de Bancolombia a nombre de Fiduciaria Central con Nit 800.171.372-1 y remitir el soporte para aplicar el pago, cualquier información sobre su estado actual de deuda puede ser solicitado a través del correo electrónico grp_cartera@fiducentral.com o ana.jimenez@fiducentral.com o al teléfono (601) 4124707 ext. 1246.

Adjunto relación de valores de las facturas generadas.

Cordialmente,



Daniel Medina Vargas
Analista de Operaciones

Av. El Dorado No. 69A – 51 Torre B piso 3, Bogotá
601-4124707 Ext 1273
www.fiducialcentral.com

Somos AAA



Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: SERNA CONSULTORES & ASOCIADOS LTDA. Defensor Principal: Carlos Mario Sema Jaramillo Defensor (a) Suplente: Patricia Amelia Rojas Amezcua. Dirección: Carrera 16 A No 80-63 oficina 601. Edificio Torre Oval. Teléfono: 601 489 82 85 Correo electrónico: defensoria@skol-serna.net defensoria@sernarojasasociados.com Si desea presentar un queja directa al Defensor del Consumidor Financiero por favor pegar el siguiente enlace en el buscador <http://sernaconsultores.com/sisdef/site/queja>

Este mensaje y sus anexos está dirigido para ser usado por su(s) destinatario(s) exclusivamente y puede contener información confidencial y/o reservada protegida legalmente. Si usted no es el destinatario, se le notifica que cualquier distribución o reproducción del mismo o de cualquiera de sus anexos, está estrictamente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifiquenos inmediatamente y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier reproducción del mismo. Las opiniones expresadas en este mensaje son responsabilidad exclusiva de quien las emite y no necesariamente reflejan la posición institucional de Fiduciaria Central S.A. ni comprometen la responsabilidad institucional por el uso que el destinatario haga de las mismas.

Este mensaje ha sido verificado con software antivirus, en consecuencia, Fiduciaria Central S.A. no se hace responsable por la presencia en él o en sus anexos, de algún virus que pueda generar daños en los equipos o programas del destinatario.

This e-mail, and any attachments thereto, is intended for use by the addressee(s) named herein only and may contain legally privileged and/or confidential information. If you are not the recipient of this e-mail, you are hereby notified that any distribution or copying of this e-mail, and any attachments thereto, is strictly prohibited.

If you have received this e-mail in error, please notify us immediately, permanently delete the original including attachments, and destroy any copy or printout thereof. The opinions contained in this message are the sole responsibility of the individual person who gives them and do not either necessarily reflect the institutional policy of Fiduciaria Central S.A. on the subject, or involve corporate responsibility for any use of them by the addressee(s).

This message has been checked with antivirus software; therefore, Fiduciaria Central S.A. is not liable for the presence of any virus in the message or in its attachments that causes or may cause damage to the recipient's equipment or software.

Conozca nuestra Política de Protección de Datos

<https://www.fiducialcentral.com/fiduciaria-central/privacidad-y-seguridad-de-la-informacion/politica-de-proteccion-de-datos>

Salva un árbol...

NO IMPRIMAS a menos que sea necesario.



2 adjuntos

 **74920.pdf**
453K

 **77597.pdf**
478K

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**

Entre los suscritos a saber,

- I. CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera – *adjunto*-, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, por una parte, por otra
- II. HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 6.769.182 expedida en Tunja, actuando en su calidad de Representante Legal de **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.805.048-3, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de Acta Numero 001 de Asamblea de Accionistas del veintidós (22) de Noviembre de dos mil catorce (2.014), inscrita el veintinueve (29) de diciembre de dos mil catorce (2.014), bajo el número 01899757 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, -*adjunto*-, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**,

Manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: La sociedad **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S.**, se encuentra interesada en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **Conjunto Residencial San José De La Mesa**, conformado ocho (8) torres de ciento sesenta (160) Apartamentos para **vivienda de Interés Social - V.I.S.**, dieciséis (16) Altillos para un total de 176 Unidades de Vivienda, y Ciento setenta y seis (176) unidades de parqueadero cubierto a desarrollarse en **TRES ETAPAS CONSTRUCTIVAS**. El cual se desarrollará en el Lote denominado Vista Hermosa ubicado en la zona urbana de la ciudad de La Mesa, distinguido en la nomenclatura Urbana con el número cuatro A cero dos (4A-02) de la Carrera treinta (30), de la ciudad de La Mesa,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

X

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-Cundinamarca y el código Catastral número 01-00-103-0009-000, en adelante el PROYECTO.

Segunda: El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-Cundinamarca, será transferido a título de fiducia mercantil como incremento para el patrimonio autónomo, por la **SOCIEDAD CHAGU E HIJOS Y CIA S EN C.S**, previo el estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado inmueble al **FIDEICOMISO**.

Tercera: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR antes mencionado por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario.

Cuarta: Que para efectos del presente contrato el desarrollo del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

Quinta: Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del Proyecto inmobiliario antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen estos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** antes indicados, para que éste último desarrolle bajo su responsabilidad la construcción del mencionado proyecto.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

**CLÁUSULAS
CAPITULO I
DEFINICIONES**

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

1.1. FIDUCIARIA: Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.

- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**.
- 1.3. **EL FIDEICOMITENTE o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Será la sociedad **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S** quien se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario.
- 1.4. **PROYECTO:** Es el Proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JOSE DE LA MESA**, con una cabida superficial de 8.682,43 Mts², estará conformado por ocho (8) torres de ciento sesenta (160) Apartamentos para **vivienda de Interés Social - V.I.S**, dieciséis (16) Altillos para un **total de 176 Unidades de Vivienda**, y **Ciento setenta y seis (176) unidades de parqueaderos cubiertos**, a desarrollarse en **TRES ETAPAS CONSTRUCTIVAS**.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se reservará ocho (8) unidades inmobiliarias las cuales no harán parte del punto de equilibrio establecido en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, las unidades inmobiliarias que se tendrán en cuenta para el cumplimiento de las condiciones de giro de los recursos, corresponden a las siguientes unidades y etapas:

ETAPA / BLOQUE Y TORRE			ÁREA	NÚMERO DE UNIDADES	ZONAS COMUNES
ETAPA 1	Bloque 3-4-5	3 Torres	2.127 Mts ²	60 Aptos y 60 Gjes.	vías de acceso, portería y shut de basuras
ETAPA 2	Bloque 2	3 Torres	3.080 Mts ²	66 Aptos y 40 Gjes	piscina
ETAPA 3	Bloque 1	2 Torres	3.656 Mts ²	42 Aptos y 50 Gjes.	entrega de 26 parqueaderos comunales, mini-cancha múltiple y el salón social

Se desarrollará en el Lote denominado Vista Hermosa ubicado en la en la zona urbana de la ciudad de La Mesa, distinguido en la nomenclatura Urbana con el número cuatro A cero dos (4A-02) de la Carrera treinta (30), de la ciudad de La Mesa, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

X

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



Cundinamarca y el código Catastral número 01-00-103-0009-000, en adelante el PROYECTO.

- 1.5. **TRADENTES:** Es la **SOCIEDAD CHAGU E HIJOS Y CIA S EN C.S.**, quien transferirá por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, para incrementar el presente patrimonio autónomo, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio y posesión que ostentan respectivamente sobre el inmueble identificado en la consideración segunda anterior, sobre el cual se desarrollara el **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. EL TRADENTE**, conoce y acepta con la suscripción de éste contrato que el inmueble que aportara, será destinado única y exclusivamente para el desarrollo del señalado **PROYECTO**, en los términos regulados en éste contrato.

EL TRADENTE, no asumen ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño, del **PROYECTO**, todas vez que éstas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así mismo no asumirá ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos y gastos derivados del **FIDEICOMISO**, la obligación del **TRADENTE**, se limita única y exclusivamente a realizar por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, la transferencia del inmueble donde se desarrollará el proyecto inmobiliario. Sí no se dan las **CONDICIONES**, para el cumplimiento de las condiciones de giro para la **ETAPA 2 Y 3**, establecidas en el presente contrato, les será transferido y/o restituido, el inmueble en las áreas de los lotes de las **ETAPAS 2 Y 3**, establecidas en la definición 1.4 de la Cláusula Primera del presente contrato, para lo cual **EL TRADENTE** se entenderán como un Beneficiario del Área condicionado.

- 1.6. **BENEFICIARIOS:** Será beneficiario del presente contrato de Fiducia Mercantil **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.7. **ENCARGANTES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades resultantes del **PROYECTO**, quienes se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los **ENCARGANTES** adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES** una vez suscriban el respectivo contrato de promesa de compraventa, lo cual estará contenido en la respectiva carta de instrucción que cada uno de ellos suscriba para el efecto, junto con el reglamento y prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ENCARGANTE**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



- 1.8. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del proyecto, quienes suscribirán contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de promitente vendedor.
- 1.9. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Será el contrato que suscribirán las personas vinculadas al **PROYECTO** o que con posterioridad se vinculen a éste, documento a través del cual prometen adquirir a título de venta las unidades inmobiliarias resultantes del mismo. Este contrato lo suscribirán los **PROMITENTES COMPRADORES** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de promitente vendedor. En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMETIENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO**, para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no suscribirá los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, toda vez que la instrucción de transferir las unidades resultantes del **PROYECTO** está impartida desde la suscripción de éste contrato, y en tal calidad transferirá las unidades respectivas como vocera del **FIDEICOMISO**, en calidad de propietario fiduciario – tradente. Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.
- 1.10. **VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO**, elegido por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO** respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, quien celebrará el respectivo contrato con el presente **FIDEICOMISO**. El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO** y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 1.11. **COMODATARIO:** Será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tendrá la tenencia material del inmueble fideicomitado, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin, por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo.
- 1.12. **LAS CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requiere **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados durante la **FASE DE PROMOCIÓN** y la **ETAPA PREVIA** de los **ENCARGANTES**, los cuales serán destinados a

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



la construcción del **PROYECTO**. Teniendo en cuenta que el proyecto inmobiliario será desarrollado por etapas, cada una de las etapas constructivas tendrán condiciones de giro independientes una de las otras.

SEGUNDA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

- 3.1 **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del presente contrato y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el **FIDEICOMISO**, sobre los inmuebles que se cita en la consideración segunda anterior, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**, etapa en la cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL TRADENTE**, deberán realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad de los inmuebles a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, garantías, inscripciones de demanda, y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN** del **PROYECTO**. Si no se dan las **CONDICIONES**, para el cumplimiento de las condiciones de giro para la **ETAPA 2 Y 3**, establecidas en el presente contrato, les será transferido y/o restituido, el inmueble en las áreas de los lotes de las ETAPAS 2 Y 3, establecidas en la definición 1.4 de la Cláusula Primera del presente contrato, para lo cual los TRADENTES se entenderán como un Beneficiario del Área condicionado.
- 3.2 **FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** indicadas en el presente contrato, para cada una de las **ETAPAS** del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JOSE DE LA MESA**. Esta fase inicia con la comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la preventa del **PROYECTO**.
- 3.3 **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de cada una de **LAS**

Bogotá D.C.: Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: Fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER-424741

CO-SC-CER-15204

SP-CER-02417

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

CONDICIONES establecidas en el presente contrato para cada una de las **ETAPAS**, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del proyecto. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y con el presente contrato.

3.3.1 El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, para la **ETAPA 1**, será de **DOCE (12)** meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, el cual será prorrogado automáticamente por doce (12) meses más, previo acuerdo entre las partes.

3.3.2 El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, para la **ETAPA 1 y 2**, será de **DOCE (12)** meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, informando el inicio de la promoción de cada **ETAPA** del **PROYECTO**, el cual se prorrogara automáticamente por otros doce (12) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectivo alcance a las cartas de instrucción respectivas de cada **ENCARGANTE**.

3.4 **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta fase **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de **Veinticuatro (24) meses** contados a partir de que se declare terminada la fase previa, para cada **ETAPA**.

3.5 **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

3.6 **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y DE EL TRADENTE: declaran expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

- 4.1 **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL TRADENTE**, declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.
- 4.2 **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL TRADENTE** declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- 4.3 **CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL TRADENTE**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
- 4.4 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL TRADENTE**, declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 4.5 **GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registrada por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: Fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

4

- 4.6 **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL TRADENTE**, declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL TRADENTE** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 4.7 **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL TRADENTE**, declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.
- 4.8 **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL TRADENTE**, conocen y aceptan que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que ha analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO**, que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

CAPITULO II OBJETO

QUINTA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas inicialmente por los **ENCARGANTES** futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CEP-2424



CO-CEP-142024



GE-CEP-142027

FIDUCENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, sean girados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **VEEDOR** designado.

Los Recursos objeto de administración, serán invertidos en los Fondos de Inversión que administra **LA FIDUCIARIA** o cualquier Fondo de Inversión que cuente con calificación AAA en Calidad Crediticia y sean administrados por entidades financieras debidamente autorizadas, supervisadas, vigiladas y controladas por la Superintendencia Financiera de Colombia en los términos establecidos en este contrato.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO** para cada una de las etapas, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ENCARGANTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES** las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** respecto de las cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivo.

Finalmente, se entregará a los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA.-TRANSFERENCIAS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.00.000 M/CTE)**.

Adicionalmente el patrimonio autónomo se verá incrementado con los siguientes bienes:

- 6.1 El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-Cundinamarca, aportado por **EL TRADENTE** por

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412.4707 • Fax (57)(1) 412.4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444.9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA S.A.

cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, declara que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

CAPITULO IV PATRIMONIO AUTONOMO

OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por dicha sociedad fiduciaria.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y no forman parte de la garantía general de los acreedores del **FIDEICOMITENTE** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS: Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitados que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

NOVENA.- INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado de la siguiente manera: **(i).** Con la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.00.000 M/CTE)**, aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** **(ii).** Con el inmueble que se cita en la *consideración segunda y clausula sexta anterior*, el cual será transferido a título de fiducia mercantil por **EL TRADENTE**, a más tardar dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de éste contrato, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**. **(iii).** Con los recursos administrados provenientes de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, de conformidad con las instrucciones impartidas a **LA FIDUCIARIA** en el presente contrato; **(iv).** Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia; **(v).** Por los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles; **(vi).** y opcionalmente por los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE**, o quien

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



ISO 9001
Icontec



CERTIFICADO
IQNet



CERTIFICADO
Superintendencia Financiera de Colombia

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

X

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



este indique por su cuenta respecto de bienes inmuebles que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

Parágrafo: EL TRADENTE, transferirán por cuenta del **FIDEICOMITENTE** a título de fiducia mercantil el inmueble mencionado en la *consideración segunda y clausula sexta anterior*, al **FIDEICOMISO**, con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y de evicción de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en las escrituras de transferencia, así mismo responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos. A su vez responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que serán entregados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que conserve su tenencia en los términos indicados en éste contrato. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

DÉCIMA.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través del Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro de ser el caso.

**CAPITULO V
TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES**

DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DEL INMUEBLE: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, declaran que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, **EL TRADENTE** instruyen a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia del bien inmueble que ingrese al **FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

**CAPITULO VI
BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN
DE APORTES**

DÉCIMA SEGUNDA.- Una vez culminada en su totalidad la **FASE DE ESCRITURACIÓN** de las unidades resultantes del **PROYECTO** y con la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE** y los

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



registros de la **FIDUCIARIA**, se procederá a determinar de acuerdo con los resultados del proyecto, si hay lugar a la restitución de aportes y/o reparto de utilidades, en los términos que se indican a continuación. Las siguientes personas tendrán derecho a los beneficios y/o restitución de aportes que a continuación se establecen:

- 12.1. **RESTITUCIÓN DE APOORTE: LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del patrimonio autónomo, al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos.
- 12.2. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del **FIDEICOMISO**, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, consistiendo su beneficio en recibir una vez ejecutado el **PROYECTO** en su totalidad, las utilidades, que de ser el caso, arroje el mismo, previo la obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción.

Parágrafo Primero: Si no se dan las **CONDICIONES**, para el cumplimiento de las condiciones de giro para la **ETAPA 2 Y 3**, establecidas en el presente contrato, les será transferido y/o restituido, en la proporción que les corresponde, las áreas de los lotes de las ETAPAS 2 Y 3, establecidas en la definición 1.4 de la Clausula Primera del presente contrato, para lo cual EL TRADENTE se entenderán como un Beneficiario del Área condicionado.

Parágrafo Segundo: En virtud de lo anterior, tendrá prelación de pagos el acreedor - entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que haya financiado el **PROYECTO**, frente a la entrega de recursos o bienes a que tenga de derecho **EL FIDEICOMITENTE**, por concepto de restitución o beneficio.

CAPÍTULO VII PROYECTO

DÉCIMA TERCERA.-DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre el inmueble con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO inmobiliario** antes descrito.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es decir, la promoción para cada una de las etapas

- 13.1 El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, para la **ETAPA 1**, será de **DOCE (12)** meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, el cual será prorrogado automáticamente por doce (12) meses más, previo acuerdo entre las partes.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



ISO 9001
Icontec



ISO 9001:2015
IQNet



SICREDA

FIDUCENTRAL S.A.

X

- 13.2 El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, para la **ETAPA 1 y 2**, será de **DOCE (12)** meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, informando el inicio de la promoción de cada **ETAPA** del **PROYECTO**, el cual se prorrogara automáticamente por otros doce (12) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectivo alcance a las cartas de instrucción respectivas de cada **ENCARGANTE**.

FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: En esta fase se pondrán a disposición de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ENCARGANTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapa de Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

PARA TODAS LAS ETAPAS DEL PROYECTO SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

1. Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para cada una de las **ETAPAS** del **PROYECTO** o todas las **ETAPAS** del **PROYECTO**, cuyo titular debe ser **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
2. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.
3. Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados elegidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, autorizados por la **FIDUCIARIA**.
4. Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.
5. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



ISO 9001
CERTIFICADA



CERTIFICADA



REGISTRADA

FIDUCIARIA S.A.

X

6. La vinculación de un número de **ENCARGANTES** a través de la suscripción de las cartas de instrucciones correspondientes al número de unidades que equivalga al **SESENTA POR CIENTO (60%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO** para cada **ETAPA**. Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio de cada **ETAPA**, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente la unidad. Las unidades inmobiliarias que se reserve el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, no harán parte del número de unidades o porcentaje requerido para el cumplimiento de la condición de giro establecida en el presente numeral.
7. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.
8. Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera indicando para que **ETAPA** se otorga el crédito, a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con destino al desarrollo del **PROYECTO**, en caso de requerirse de ello para la culminación del **PROYECTO**. Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase Previa de la etapa respectiva del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir del cumplimiento de las condiciones de liberación de los recursos de cada una de las ETAPAS en que se divide el PROYECTO.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, y por ende liberados los recursos del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con el visto bueno del **VEEDOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

CAPÍTULO VIII INSTRUCCIONES

DÉCIMA CUARTA.- INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA S.A.

X

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**:

- 14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 14.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 14.3. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato.
- 14.4. Entregar a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**, el inmueble fideicomitado.
- 14.5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 14.6. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre el inmueble con los cuales se constituye y se incrementa **EL FIDEICOMISO**.
- 14.7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO**, en el entendido que dichas personas tendrán una doble calidad; la primera de ellas como **ENCARGANTES** a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos y la segunda como **PROMITENTES COMPRADORES** del **PROYECTO** una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**. Así mismo, el **FIDEICOMISO** seguirá recaudando las sumas de dinero en los términos y condiciones contenidos en los Contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- 14.8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE CADA UNA DE LAS ETAPAS**, para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.9. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

X

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



- recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.10. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia respectiva, dando como garantía los predios sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, y para el efecto suscribir la respectiva escritura pública de hipoteca.
- 14.11. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 14.12. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
- 14.13. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**.
- 14.14. Celebrar como vocera del patrimonio autónomo que aquí se constituye el contrato de veeduría con el profesional designado para el efecto.
- 14.15. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, como pasivos del mismo.
- 14.16. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitación no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el titular de la misma es **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de conformidad con la ley artículo 19 del Decreto 1469 de 2010 que establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE**.
- 14.17. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 14.18. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario fiduciario y junto con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

X

compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES**.

- 14.19. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE** el Beneficio y las posibles utilidades que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 14.20. Restituir al **FIDEICOMITENTE** que corresponda el valor del aporte realizado al **FIDEICOMISO**, conforme a lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
- 14.21. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citadas en precedencia y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

DÉCIMA QUINTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO: Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO** sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **VEEDOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los términos de este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

- 16.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** designará quiénes serán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de las personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: Fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. Nit. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCENTRAL S.A.

A

Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PROYECTO** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

- 16.2. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO**.
- 16.3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 16.4. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.
- 16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
- 16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- 16.9. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado el cual es dchernandezsas@gmail.com, y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje, ni sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles; por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que LA FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

Parágrafo Tercero: LA FIDUCIARIA no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asume los riesgos que puedan existir al momento en que LA FIDUCIARIA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

Parágrafo Cuarto: En el entendido que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR solicitará los recursos para la ejecución del PROYECTO, éste será el responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a LA FIDUCIARIA por una destinación distinta a la aquí mencionada.

Parágrafo Quinto: LA FIDUCIARIA, no realizará giros, pagos, ni ACH, a favor del BANCO AGRARIO. Sin embargo podrá girar recursos mediante cheque a la entidad financiera antes indicada, el cual tendrá un costo de TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000,00) más IVA.

Parágrafo Sexto: Los recursos aportados directamente por parte DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, antes del cumplimiento de las CONDICIONES, podrán ser girados solo con su visto bueno, cuya destinación será exclusivamente responsabilidad del citado FIDEICOMITENTE.

CAPÍTULO VIII OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la FIDUCIARIA:

- 17.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Mantener los bienes que se transfieran al FIDEICOMISO separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

A

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



- 17.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE**.
- 17.4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 17.5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
- 17.6. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
- 17.7. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 17.8. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 17.9. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

- 18.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 18.2. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
- 18.3. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 18.4. Realizar junto con **EL TRADENTE** todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia de los inmuebles citados en la consideración segunda anterior, a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, a más tardar dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de éste contrato.
- 18.5. Suscribir las cartas de instrucción con los **ENCARGANTES**.
- 18.6. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
- 18.7. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: Fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. Nit. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIAL S.A.

4

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



- pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
- 18.8. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de dichas normas, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
 - 18.9. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
 - 18.10. Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de los Promitentes Compradores.
 - 18.11. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.
 - 18.12. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, Fideicomiso que comparecerá únicamente como propietario fiduciario-FIDEICOMITENTE APORTANTE. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
 - 18.13. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
 - 18.14. Informar a los **ENCARGANTES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
 - 18.15. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
 - 18.16. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



- 18.17. Registrar junto con **EL TRADENTE**, la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del inmueble para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
- 18.18. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 18.19. A no recibir directamente recursos de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** y a su vez hará constar está obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA y CARTAS DE INSTRUCCION**.
- 18.20. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
- 18.21. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
- 18.22. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
- 18.23. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.
- 18.24. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.25. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 18.26. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.27. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.28. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
- 18.29. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
- 18.30. Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión así como la inversión de los recursos al PROYECTO, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.
- 18.31. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Manifiesta que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: Fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los ENCARGANTES o PROMTIENTES COMPRADORES de los inmuebles a construirse.

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ostentan la calidad de Enajenador y que asume las obligaciones que la ley le exige en tal calidad y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la normatividad que regule la materia.

Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que EL TRADENTE, adicional a la transferencia de los inmuebles con los cuales se incrementa el Fideicomiso, únicamente adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a LA FIDUCIARIA a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA e informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del PROYECTO, y OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

19.1. POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obligan a:

1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del PROYECTO, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO.
2. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
3. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de LA

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



FIDUCIARIA en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".

4. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
6. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
7. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
8. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
9. Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
10. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** o cartas de instrucción respectiva.

19.2. **POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asumen las siguientes obligaciones:

1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
5. Elaborar los detalles arquitectónicos.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
7. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
12. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
13. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
14. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
15. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
16. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
17. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
18. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

FIDUCIARIA S.A.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: Fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



ISO 9001:2015

ISO 9001:2015

ISO 9001:2015

19.3. **POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obligan

a:

1. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en las cartas de instrucción o **PROMESAS DE COMPRAVENTA**.
2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
3. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
9. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
10. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
11. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
13. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, si este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
14. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
15. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el llenado de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
16. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
17. Establecer y vigilar el programa de obra.
18. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

4

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



19. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
20. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
21. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
22. Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
23. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL VEEDOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
24. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
25. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
26. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
27. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
28. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
29. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
30. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
31. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR**.
32. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos **técnicos**, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
33. **Atender** y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se **tramiten** por **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

19.4. POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumen las siguientes obligaciones:

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

X

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
2. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
3. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
4. Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, en calidad de promitente vendedor y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.
12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
13. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
14. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
15. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



- obligaciones de entrega adquiridas con **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
16. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
 17. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
 18. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
 19. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
 20. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
 21. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
 22. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
 23. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en la escrituras de transferencia.
 24. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ostenta la calidad de enajenador.
 25. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR**: i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%)

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCENTRAL S.A.

de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obligan a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

CAPÍTULO IX DERECHOS DE LAS PARTES

VIGÉSIMA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
- 21.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 21.3. Exigir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el cumplimiento de sus obligaciones y

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEIOMITENTES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitados; y en especial no garantizará 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, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado del **FIDEICOMITENTE** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

Parágrafo Primero: **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE**.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

CAPÍTULO X GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL**: La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** y de **LA FIDUCIARIA** de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas que se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte, y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un, comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los límites.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ**: **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentran consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el cual está obligado a generar liquides o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO**: **LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**CAPÍTULO XI
GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA**

VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 25.1. La suma de **TRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$3.000.000, 00 M/L)** más **IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 25.2. Una comisión de administración mensual equivalente a **UNO PUNTO CINCO SALARIOS**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

A

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV) más IVA, que se generará y causará a partir de la firma de éste contrato y durante la **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO**.

- 25.3. Una comisión de administración mensual equivalente a **DOS PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2.5 SMMLV) más IVA**, que se causará y generará durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
- 25.4. Durante la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, se cobrará una comisión equivalente a **CERO PUNTO TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.3 SMMLV) más IVA**, por cada escritura que deba suscribir el **FIDEICOMISO**, no obstante en caso de no generarse escrituración durante el mes respectivo, se cobrará una comisión mínima equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE más IVA**.
- 25.5. Una comisión equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE más IVA**, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La cual se cobrará a partir de la generación del cuarto documento. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo escrito.
- 25.6. Por cada desistimiento se cobrará la suma de **SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 60.000.00 MCTE)**.
- 25.7. Una suma equivalente a **DIEZ SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (10 SMLMV) más IVA**, la cual se generará y causará en caso de cesión de fiduciario de éste contrato.
- 25.8. En la **FASE DE LIQUIDACIÓN**, se cobrará una comisión equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE más IVA**, hasta la terminación del contrato fiduciario.
- 25.9. Las comisiones que generen los recursos administrados en los Fondos de la FIDUCIARIA.
- 25.10. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como **Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente:** Una suma equivalente a **un (1) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a **cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. Director de Negocios o Abogado de la Secretaria**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: Fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



General: Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a la que tiene derecho.

Parágrafo tercero: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga a realizar el pago en el

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA S.A.

X

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

**CAPÍTULO XII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.-TERMINACIÓN: El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causa:

- 27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 27.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 27.6. Por la revocación de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conforme a la ley.
- 27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a **EL TRADENTE**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en este contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



ISO 9001:2015

IONET CERTIFIED

SISTEMA DE RIESGO DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

FIDUCENTRAL S.A.

X

CAPÍTULO XIII LIQUIDACIÓN

VIGÉSIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN: Una vez terminado el contrato se liquidará el **FIDEICOMISO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- 28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 28.3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **EL FIDEICOMITENTE**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.
- 28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y el **VEEDOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



- del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por el constructor, el **VEEDOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
 - ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
 - ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Parágrafo Segundo: En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

VIGÉSIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 29.1. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 29.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 29.3. En caso que **EL FIDEICOMITENTE** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 29.4. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitados con la construcción hasta ese momento levantada a **EL TRADENTE**, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.
- 29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entrará a responder ante cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com | Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

CAPÍTULO IX DOMICILIO

TRIGÉSIMA.-DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR-DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S

Dirección: Avenida Calle 100 # 67 – 25 Interior 2-301

Ciudad: Bogotá D.C.

Email: dchernandezsas@gmail.com

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3

Teléfono 4124707

Ciudad: Bogotá

Email: fiduciaria@fiducentral.com

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA S.A.

X

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
- A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
- B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CAPÍTULO X REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO.- EL FIDEICOMITENTE autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la **CIFIN**, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **CIFIN** -, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

✍

CAPÍTULO XI DIFERENCIAS

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CAPÍTULO XII NIT.

TRIGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit: 830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPÍTULO XIV CONFLICTO DE INTERÉS

TRIGÉSIMA CUARTA.-CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presenten situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

TRIGÉSIMA QUINTA.-MANIFESTACION DEL BENEFICIARIO: El beneficiario manifiesta que suscribe el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima segunda, en cuanto a recibir, la utilidad que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que en calidad de beneficiario, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el **FIDEICOMISO**, diferente a la citada en la cláusula de **BENEFICIO**, del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

CAPÍTULO XV MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD

TRIGESIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones contenidas en el presente

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. Nit. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

A

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

TRIGESIMA SÉPTIMA.- INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducialcentral.com, que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en ____ (____) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los 22 DIC. 2017.

LA FIDUCIARIA

CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ
C.C. No. 71.595.208 expedida en Medellín.
Representante Legal

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: Fiduciaria@fiducialcentral.com servicioalcliente@fiducialcentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducialcentral.com



FIDUCIALCENTRAL S.A.

X

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. 2017242 – FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN JOSE DE LA MESA**



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Nit. 800.171.372-1

FIDUCENTRAL S.A.

FIDUCENTRAL S.A.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

HECTOR R. HERNANDEZ CASTILLO
HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO,

C.C 6.769.182 expedida en Tunja

Representante Legal

DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S, Nit. 900.805.048-3.

**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. 2017242- FIDEICOMISO PROYECTO VIS SAN
JOSE DE LA MESA**

FIDUCENTRAL S.A.

FIDUCENTRAL S.A.

FIDUCENTRAL S.A.

FIDUCENTRAL S.A.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
No. 2018098 – FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA

Entre los suscritos,

- I.) **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con el NIT.800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita tal como consta en el Certificado del Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual se acredita la inscripción del Acta N° 234 de Agosto 01 de 2012, inscrito en la Cámara de Comercio el día 11 de Septiembre de 2012, en el Libro 6, bajo el número 8867 – *adjunto*-, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**,
- II.) **HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 6.769.182 expedida en Tunja, actuando en su calidad de Representante Legal de **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S**, identificada con el Nit. 900.805.048-3, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de Acta Numero 001 de Asamblea de Accionistas del veintidós (22) de Noviembre de dos mil catorce (2.014), inscrita el veintinueve (29) de diciembre de dos mil catorce (2.014), bajo el número 01899757 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -*adjunto*- Sociedad que para efectos del presente contrato se denominara **EL FIDEICOMITENTE A**.
- III.) **GUSTAVO ALFONSO CHAVES GONZALEZ**, mayor de edad con domicilio y residencia en el municipio de La Mesa (Cundinamarca), de estado civil Separado con sociedad Conyugal Liquidada, identificado con cédula de ciudadanía número 17.008.966 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad **CHAGU E HIJOS Y CIA S EN C. S.**, identificada con el NIT 800.140.450-3, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida el 29 de Mayo de 1991 por Escritura Publica No. 564 de la Notaria 39 de Bogotá, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá-*adjunto*-Sociedad que para efectos del presente contrato se denominara **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**, manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un contrato de **FIDUCIA DE ADMINSTRACION Y PAGOS – FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4767
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com

servicioalcliente@fiducentral.com

Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



CONSIDERACIONES:

Primera: EL FIDEICOMITENTE A, se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **Conjunto Residencial San José De La Mesa**, conformado ocho (8) torres de ciento sesenta (160) Apartamentos para vivienda de **Interés Social - V.I.S.**, dieciséis (16) Altillos para un total de 176 Unidades de Vivienda, y Ciento setenta y seis (176) unidades de parqueadero cubierto a desarrollarse en **TRES ETAPAS CONSTRUCTIVAS**. El cual se desarrollará en el Lote denominado Vista Hermosa ubicado en la zona urbana del municipio de La Mesa (Cundinamarca), distinguido en la nomenclatura Urbana con el número cuatro A cero dos (4A-02) de la Carrera treinta (30), de la ciudad de La Mesa, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa - Cundinamarca y el código Catastral número 01-00-103-0009-000, en adelante el PROYECTO.

Segunda: El proyecto inmobiliario antes citado, si se dan todas las condiciones establecidas en el contrato de promesa de fecha 20 de septiembre de 2017 firmada por los FIDEICOMITENTES, se adelantará sobre el lote ubicado en el municipio de La Mesa (Cundinamarca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-Cundinamarca y el código Catastral número 01-00-103-0009-000, propiedad del FIDEICOMITENTE TRADENTE, titular del derecho de dominio, según el estudio de títulos realizado para la incorporación del citado inmueble al FIDEICOMISO, quien realizará la transferencia a título de fiducia mercantil al FIDEICOMISO la cual se suscribirá posteriormente de conformidad con lo regulado en éste contrato fiduciario.

Tercera: En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE A celebró con EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, un Contrato de Promesa de Compraventa, de fecha 20 de septiembre de 2017, por el cual acordaron que EL FIDEICOMITENTE TRADENTE transfiera por su cuenta y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE A a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-Cundinamarca y el código Catastral número 01-00-103-0009-000.

Cuarta. Con el presente contrato se constituye el patrimonio autónomo que se denominará FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA, el cual estará conformado con el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-Cundinamarca y el código Catastral número 01-00-103-0009-000, para que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la custodia, administración y titularidad jurídica, y adelante las gestiones en ejecución de las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE A.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaris@fiducentral.com servicioscliente@fiducentral.com Fiduciaría Central S.A. NIT. 800.171.477.1

www.fiducentral.com



Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPITULO I **DEFINICIONES**

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.
- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO DE PARQUEO SAN JOSE DE LA MESA**.
- 1.3. **EL FIDEICOMITENTE A:** será la sociedad **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S**, y a quien le corresponderá el porcentaje de participación establecido más adelante.
- 1.4. **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE:** Será la sociedad **CHAGU E HIJOS Y CIA S EN C. S**, quien impartirá instrucciones al **FIDEICOMISO** y quien aportará a título de fiducia mercantil el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-Cundinamarca y el código Catastral número 01-00-103-0009-000.
- 1.5. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil **EL FIDEICOMITENTE A** y **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE** en los términos que se señalan más adelante.
- 1.6. **MODIFICACIÓN Y/O REGLAMENTACIÓN AL CONTRATO FIDUCIARIO:** El presente contrato podrá ser modificado con el objeto de adaptarlo al Desarrollo de un Proyecto Inmobiliario, para ello **EL FIDEICOMITENTE A**, instruirán a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, únicamente cuando se haya cumplido con la totalidad de la Cláusula Quinta del contrato de promesa de compraventa de fecha 20 de septiembre de 2017, firmada por los **FIDEICOMITENTES**.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre E Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioclientes@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT: 900 171 372 1

www.fiducentral.com



- 1.7. **DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO:** Son representativos de la titularidad del Patrimonio Autónomo que se configura en el presente documento, y que recaen en cabeza del FIDEICOMITENTE TRADENTE y del FIDEICOMITENTE A, en los términos establecidos más adelante. Dichos porcentajes corresponden al valor establecido del aporte de cada FIDEICOMITENTE a la fecha de la firma del presente contrato, los cuales se discriminan así:

FIDEICOMITENTES	% DE PARTICIPACIÓN
CHAGU E HIJOS Y CIA S EN C. S	79 %
DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S	21%
TOTAL:	100%

En la medida que EL FIDEICOMITENTE A, efectúen los pagos del inmueble a EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, de conformidad con lo establecido en la promesa de compraventa suscrita el 20 de septiembre de 2017, EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, cederán los derechos fiduciarios que le corresponden a favor de EL FIDEICOMITENTE A.

- 1.8. **INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE:** Será el documento privado que suscribirán EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, en el cual impartirán orden de instrucción a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, para el registro de las CESIONES DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO, el cual hará parte de los anexos del presente contrato.
- 1.9. **COMODATARIO:** Será EL FIDEICOMITENTE A Y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, quienes tendrán la tenencia material del inmueble fideicomitado, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se regula en la cláusula decima primera siguiente.
- 1.10. **SEGUNDA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES:** Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: LOS FIDEICOMITENTES, mencionados al inicio del presente contrato, declaran expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente FIDEICOMISO no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantizan que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 o PBX (57) (1) 412 4707 o Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 o PBX (57) (4) 424 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioscliente@fiduciaria.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.472.1

www.fiducenral.com



declaran:

3.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES, declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

3.2 DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA: Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES,** declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3.3 CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

3.4 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES, declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

3.5 GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS. Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

Pagado D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • P2X (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • P5X (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com

serviciocliente@fiducentral.com

TEL: 011 412 4707 • FAX: 011 412 4757

www.fiducentral.com



3.6 **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

3.7 Declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

CAPITULO II OBJETO

CUARTA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la administración de los bienes con los cuales se constituye el presente patrimonio autónomo y los bienes con los cuales se incremente. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, adelantará las gestiones que se indican a continuación:

4.1 Adquirir y Mantener la titularidad jurídica del inmueble, que con posterioridad se transfiera al patrimonio autónomo que se conforma con la celebración del presente contrato.

4.2 Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**, a través del presente contrato de Fiducia Mercantil y aquellas que sean impartidas por **EL FIDEICOMITENTE A** en la reglamentación a la que se someterá éste, una vez éstos hayan adquirido el ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

4.3 Administrar los recursos con los cuales se incremente el **FIDEICOMISO**, en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - fiduciaria@fiduciaria.com serviciosccliente@fiducialcentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 200 171 322 1

www.fiducialcentral.com

4.4 Reglamentar y modificar el presente contrato de Fiducia Mercantil en un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, en los términos que le indiquen **EL FIDEICOMITENTE A**, tendiente al desarrollo del proyecto inmobiliario que éstos planean adelantar sobre el inmueble que se transfiere por este contrato, una vez éstos hayan adquirido el ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso.

4.5 Restituir a **EL FIDEICOMITENTE A** y /o al **FIDEICOMITENTE TRADENTE** los inmuebles o activos que conformen el patrimonio autónomo al momento de su liquidación en el evento de que ellos decidan no continuar con el proyecto y por lo tanto no se reglamente y modifique el presente contrato en un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, de acuerdo al porcentaje de participación establecido al momento en que se solicita la liquidación.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio se sustenta en el interés de **EL FIDEICOMITENTE A** de obtener seguridad frente a la titularidad jurídica del bien inmueble que transferirá a **LA FIDUCIARIA**, a título de fiducia mercantil, mientras **EL FIDEICOMITENTE A** adquiere la totalidad de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMITENTE TRADENTE**.

CAPITULO III

TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

QUINTA.-TRANSFERENCIAS: **EL FIDEICOMITENTE A**, en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00)**.

Así mismo **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**, transferirán por su cuenta y por cuenta del **EL FIDEICOMITENTE A**, para la conformación del presente patrimonio autónomo el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-Cundinamarca y el código Catastral número 01-00-103-0009-000.

SEXTA.- RENDIMIENTOS: **EL FIDEICOMITENTE A** y **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**, declaran que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

SEPTIMA.- VALOR DEL CONTRATO: El valor total de la transferencia del inmueble se efectúa por la suma de **DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$ 2.280.000.000.00 MCTE)**.

Bogotá D.C., a 11 de Agosto de 2018.

Medellín, a 11 de Agosto de 2018.

CAPITULO IV PATRIMONIO AUTONOMO

OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula quinta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por dicha sociedad fiduciaria.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y no forman parte de la garantía general de los acreedores del **FIDEICOMITENTE** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

NOVENA.- INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado de la siguiente manera: (i) Con el inmueble que se cita en la consideraciones anteriores, el cual será transferido a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato, libre de todo gravamen y limitación al dominio (ii) Con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE A** (iii) Con los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre el citado inmueble; (iv) y opcionalmente por los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE A**, o quien este indique por su cuenta respecto de bienes inmuebles que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

DECIMA.- SANEAMIENTO: **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**, transferirá a título de fiducia el inmueble mencionado en las consideraciones anteriores, libre de gravámenes y limitaciones de dominio, tales como censo, anticresis, uso, usufructo, habitación, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, embargo, demandas civiles, arrendamiento por escritura pública e hipotecas, saldrán al saneamiento de los vicios redhibitorios y de evicción. Así mismo responderán por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos. A su vez responderán por los gastos, costos y servicios que demande el inmueble que será entregado a **EL FIDEICOMITENTE A** para que conserve su tenencia en los términos indicados en éste contrato. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** queda relevada de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 37 A - 51 Toro B Piso 3 • Pbx (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757
Medellín - Carrera 30 No. 7 D - 50 • Pbx (57) (6) 414 7242

e-mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiduciaria.com Fiduciaria Central S.A. NIT 530.174.172

www.fiduciaria.com



CAPITULO V TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DE LOS INMUEBLES: Para los fines del presente contrato, LA FIDUCIARIA como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a EL FIDEICOMITENTE A y a EL FIDEICOMITENTE TRADENTE el inmueble que se transfiera para el incremento del FIDEICOMISO y a su vez EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran que lo recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia del bien fideicomitado. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE TRADENTE instruyen a LA FIDUCIARIA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato precario.

CAPITULO VI BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA SEGUNDA.- BENEFICIARIOS: A la liquidación del FIDEICOMISO y según los registros de la FIDUCIARIA, se procederá a determinar si hay lugar a la restitución de aportes y/o beneficios, en los términos que se indican a continuación. Las siguientes personas tendrán derecho a los beneficios y/o restitución de aportes que a continuación se establecen:

12.1. BENEFICIARIOS: Serán beneficiarios del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE A, tal como se indica a continuación:

EL FIDEICOMITENTE TRADENTE: consistiendo su beneficio en recibir el valor del aporte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 166-31943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mesa-Cundinamarca y el código Catastral número 01-00-103-0009-000, establecido en la promesa de compraventa de fecha 20 de septiembre de 2017, el cual se estima en un valor de DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$ 2.280.000.000.00 MCTE). EL FIDEICOMITENTE TRADENTE tendrá un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO como BENEFICIARIOS y en la medida que EL FIDEICOMITENTE A, realice los pagos acordados con EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, este procederá a ceder DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO a favor del FIDEICOMITENTE A, hasta que este último registre como único BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 o PBX (57) (1) 412 4707 o Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 o PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com serviciocliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.472.1

www.fiducentral.com

A la fecha de suscripción del presente documento, EL FIDEICOMITENTE A, ha cancelado a favor del FIDEICOMITENTE TRADENTE, la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$ 478.000.000. Quedando un saldo de MIL OCHOCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$ 1.802.000.000.00).

El registro de la cesión de los derechos fiduciarios se realizará de acuerdo a las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE TRADENTE y contra la presentación a LA FIDUCIARIA por parte del FIDEICOMITENTE A de los comprobantes de consignación o transferencia electrónica efectuados a la Cuenta de Ahorros No. 26506426551 del Banco Caja Social a nombre de CHAGU E HIJOS Y CIA S EN C. S. El registro de los Derechos Fiduciarios y de Beneficio, se reglamentara mediante una INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE, la cual hace parte de los anexos del presente contrato.

EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE A, serán BENEFICIARIOS en la siguiente proporción a la fecha de firma del presente contrato:

FIDEICOMITENTES	% DE PARTICIPACIÓN
CHAGU E HIJOS Y CIA S EN C. S	79 %
DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S	21 %
TOTAL:	100%

Parágrafo Primero: EL FIDEICOMITENTE TRADENTE conoce, acepta y se obliga con la suscripción del presente documento a no ceder la totalidad o parte de sus derechos fiduciarios dentro del presente contrato de fiducia mercantil a personas naturales o jurídicas distintas a la sociedad DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S.

Parágrafo Segundo: EL FIDEICOMITENTE A, podrán ceder la totalidad o parte de sus derechos fiduciarios y de sus beneficios y de las obligaciones correlativas a los mismos, siempre y cuando con el producto de la cesión se cancele el saldo del valor de los derechos fiduciarios acordados con EL FIDEICOMITENTE TRADENTE. La cesión se notificará a LA FIDUCIARIA para efectos de su registro y no requerirá autorización del FIDEICOMITENTE TRADENTE.

- 12.2 RESTITUCIÓN DE APOORTE:** LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, de conformidad con los porcentajes de participación y un diez por ciento más (10%) para dar cumplimiento a la Cláusula Novena del contrato de promesa de compraventa de 20 de septiembre de 2017, firmado por los FIDEICOMITENTES y hasta la concurrencia de los mismos a la Liquidación del Fideicomiso.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 o PBX (57) (1) 412 4707 o Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C Ivo. 7 D - 09 o PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiduciario.com serviciosclientes@fiduciario.com Fiduciario Central S.A. PBI 800 171 372-1

www.fiducenral.com

CAPÍTULO VIII
INSTRUCCIONES

DÉCIMA TERCERA.- INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE A y por EL FIDEICOMITENTE TRADENTE:

- 13.1 Adquirir y mantener la titularidad jurídica del inmueble que se transferirá posteriormente para incrementar el presente patrimonio autónomo.
- 13.2 Entregar a título de comodato precario, en el momento de la firma de la escritura de incremento al FIDEICOMISO, a EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y a EL FIDEICOMITENTE A, el inmueble fideicomitado.
- 13.3 Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el FIDEICOMISO, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar LOS FIDEICOMITENTES, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato; excepcionalmente cuando así se requiera, LA FIDUCIARIA podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 13.4 Restituir a EL FIDEICOMITENTE TRADENTE en la proporción que le corresponda y un diez por ciento más (10%) para dar cumplimiento a la Cláusula Novena del contrato de promesa de compraventa de 20 de septiembre de 2017, firmado por los FIDEICOMITENTES, el inmueble que se transfiere para incrementar el presente patrimonio autónomo, en el evento en que EL FIDEICOMITENTE A, no cancele en las fechas pactadas en el contrato de promesa de compraventa firmado por los FIDEICOMITENTES el 20 de Septiembre de 2017, para la adquisición por parte de éstos de los porcentajes de derechos fiduciarios correspondientes a cada cesión que haya de celebrarse entre EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE A, en cumplimiento de los acuerdos celebrados entre éstos, mediante documento privado de fecha 20 de septiembre de 2017.
- 13.5 Atender las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE TRADENTE a través del presente contrato de Fiducia Mercantil y aquellas que sean impartidas por EL FIDEICOMITENTE A en la reglamentación a la que se someterá éste, una vez éstos hayan adquirido la totalidad de los derechos fiduciarios.
- 13.6 Colocar los recursos líquidos del FIDEICOMISO, salvo instrucción en contrario, en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA FIDUCIARIA CENTRAL que administra LA FIDUCIARIA.
- 13.7 Registrar en el Fideicomiso la cesión de derechos fiduciarios de EL FIDEICOMITENTE TRADENTE a favor de EL FIDEICOMITENTE A, en la medida que éstos vayan cancelando a aquel el valor de los derechos fiduciarios.
- 13.8 Facturar al FIDEICOMITENTE A la comisión Fiduciaria que se genere con ocasión de la suscripción del presente contrato.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre E Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 69 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com

servicioalcliente@fiduciaria.com

Financiamiento: C. P. 115 A. NIT 890 171.372 1

www.fiducentral.com



- 13.9 Reglamentar y modificar el presente contrato de Fiducia Mercantil en un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, en los términos que le indique **EL FIDEICOMITENTE A**, tendiente al desarrollo del proyecto inmobiliario que éstos planean adelantar sobre los inmuebles que se transfieren por este contrato, una vez éstos hayan adquirido el ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso.
- 13.10 Restituir a **LOS BENEFICIARIOS** en los porcentajes respectivos el aporte realizado al **FIDEICOMISO**, conforme a lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
- 13.11 Atender las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

CAPÍTULO VIII OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

- 14.1 Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 14.2 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 14.3 Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 14.4 Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
- 14.5 Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
- 14.6 Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 14.7 Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente
- 14.8 Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

Se deja expresa constancia de que las obligaciones asumidas por **LA FIDUCIARIA**, son de medio y no de resultado, y así se le juzgará en el cumplimiento de ellas.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 o PBX (57) (1) 412 4707 o Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 o PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioscliciente@fiducentral.com Tel: +57 1 412 4707

www.fiducentral.com



DÉCIMA QUINTA.- OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE A: En virtud de la suscripción del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE A** contraen las siguientes obligaciones de carácter general:

- 15.1 Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**.
- 15.2 Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el mismo, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 15.3 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
- 15.4 Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento.
- 15.5 Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en la que conste la transferencia del inmueble para el incremento del presente **FIDEICOMISO**.
- 15.6 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 15.7 Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 15.8 Otorgar en la fecha de firma del presente contrato, dos (02) pagarés en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 15.9 Otorgar en la fecha de firma del presente contrato, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 15.10 Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010.
- 15.11 Cancelar a **LA FIDUCIARIA** el valor establecido en este contrato como remuneración por comisión Fiduciaria, en el evento en que no existan recursos disponibles para el efecto en **EL FIDEICOMISO**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Pto 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciario@fiduciaria.com

serviciocliente@fiducentral.com

Fiduciaria Central S.A. NIT 900147112-1

www.fiducentral.com



La Fideicomisaria es responsable de la correcta ejecución del contrato.

- 15.12 Cancelar a **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**, el valor total de los derechos fiduciarios sobre los cuales ostenta la titularidad, en las fechas y montos conjuntamente acordados entre éstos y en los porcentajes que le corresponden, de conformidad con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa de fecha 20 de septiembre de 2017.
- 15.13 Aceptar en calidad de **CESIONARIO** el porcentaje de los derechos fiduciarios que **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE** ceda en calidad de **CEDENTE**, a medida que se vaya cancelando a favor de éste, el valor de los derechos fiduciarios.
- 15.14 Cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen por el otorgamiento de la Escritura Pública mediante la cual se transfiera la propiedad y posesión del inmueble y el ciento por ciento (100%) del impuesto de registro y derechos de inscripción en la Oficina de registro.
- 15.15 Abstenerse de impartir a **LA FIDUCIARIA** Instrucciones que afecten los derechos fiduciarios del **FIDEICOMITENTE TRADENTE**.

DÉCIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE TRADENTE: En virtud de la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**, contraen las siguientes obligaciones:

- 16.1 Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos de ley sobre el inmueble que transfiere para constituir el presente **FIDEICOMISO**.
- 16.2 Entregar previo a la suscripción de este instrumento, a **LA FIDUCIARIA** los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - **SARLAFT**- adjuntos al formulario de vinculación a **LA FIDUCIARIA** debidamente diligenciado.
- 16.3 Entregar a la firma de la escritura pública, el Estado de Cuenta para Transferencia de Bienes Inmuebles, en el que conste que el inmueble se encuentran el día por concepto de Impuesto Predial, igualmente paz y salvo por concepto de servicios públicos del inmueble por los últimos cinco (5) años.
- 16.4 Ceder los Derechos de Fiduciarios y de Beneficio a **EL FIDEICOMITENTE A** en los términos establecidos en la **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA**.
- 16.5 Cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen por el otorgamiento de la Escritura Pública de transferencia al igual que el ciento por ciento (100%) del Impuesto de retención en la fuente que se cause, de ser el caso
- 16.6 Abstenerse de impartir a **LA FIDUCIARIA** Instrucciones que afecten los derechos fiduciarios del **FIDEICOMITENTE A**.

CAPÍTULO IX

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Módulo Fin. Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioscliciente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 899 171 373 1

www.fiducentral.com



DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA SEPTIMA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE A** y **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**, tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 17.1 Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 17.2 Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 17.3 Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 17.4 Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato, si **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE** han cedido la totalidad de los Derechos Fiduciarios y de Beneficio que les corresponde en el **FIDEICOMISO**, cesará el derecho de los mismos, de aprobar las cuentas finales.

DÉCIMA OCTAVA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 18.1 Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato a **EL FIDEICOMITENTE A** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente por éste.
- 18.2 Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 18.3 Exigir al **EL FIDEICOMITENTE A**, el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 18.4 Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA NOVENA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEICOMITENTES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **LOS FIDEICOMITENTES**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitados; y en especial no garantizará 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, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Bogotá D.C. A.L. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciario@fiduciaria.com serviciocliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. C.V. 9001 171 377 1

www.fiducentral.com



Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE.

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que LA FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

CAPÍTULO X GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA.-GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES y de LA FIDUCIARIA de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas que se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte, y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un, comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los limites.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 o PBX (57) (1) 412 4707 o Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 69 o PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicios_cliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. TEL: 800 171 372 1

www.fiducenral.com



Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentran consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES** los cuales están obligados a generar liquidez o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **LOS FIDEICOMITENTES** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es del **FIDEICOMITENTE A**.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL: Este riesgo** se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A. - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Correo 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com serviciocliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 870 171 372 1



www.fiducentral.com



CAPÍTULO XI

GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA PRIMERA.- GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo del **FIDEICOMITENTE A** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la firma de la escritura pública de transferencia del inmueble, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **FIDEICOMITENTE A**.

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **FIDEICOMITENTE A** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 22.1 La suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$2.000.000, 00 M/L)** más **IVA** como comisión de estructuración del presente contrato, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 22.2 Una comisión de administración mensual equivalente a **UN SALARIO MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1 SMLMV)** más **IVA**, que se generará y causará a partir de la firma de éste contrato hasta su Reglamentación y/o modificación.
- 22.3 Una suma equivalente a **SEIS SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (6 SMLMV)** más **IVA**, la cual se generará y causará en caso de cesión de fiduciario de éste contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 0249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioclientes@fiducentral.com info@fiducentral.com C.R. 390 174 172 1

www.fiducentral.com



22.4 En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente:** Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaria General:** Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE A.** En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por el **FIDEICOMITENTE A.** Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por el **FIDEICOMITENTE A.** La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por el **FIDEICOMITENTE A.**

LOS FIDEICOMITENTES mediante la suscripción de este contrato aceptan de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a la que tiene derecho.

Parágrafo tercero: **EL FIDEICOMITENTE A** se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • P2X (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com serviciocliente@fiduciaria.com fiduciaria@fiduciaria.com TEL: 800 171 372 1

www.fiducentral.com



de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto el FIDEICOMITENTE A, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

CAPÍTULO XII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

VIGÉSIMA TERCERA.- DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá una vigencia de DOCE (12) meses. El cual podrá ser prorrogado por un término igual.

VIGÉSIMA CUARTA.- TERMINACIÓN: El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causas:

- 24.1 Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 24.2 Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 24.3 Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 24.4 Por la renuncia de LA FIDUCIARIA debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 24.5 Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 24.6 Por la revocación de LOS FIDEICOMITENTES conforme a la ley.
- 24.7 Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 24.8 Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.
- 24.9 Por Incumplimiento en los pagos del valor del inmueble objeto del presente contrato. Acordados en la promesa de compraventa de fecha 20 de septiembre de 2017.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO cuando así se requiera, o por incumplimiento de LOS FIDEICOMITENTES en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757
Medellín: Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioscliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. C.R. 200172-1021

www.fiducentral.com



documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, LA FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en este contrato.

CAPÍTULO XIII **LIQUIDACIÓN**

VIGÉSIMA QUINTA.- LIQUIDACIÓN: Una vez terminado el contrato se liquidará el FIDEICOMISO, para lo cual LA FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera:

- 25.1 LA FIDUCIARIA procederá a deducir con prelación de los recursos del FIDEICOMISO, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a LOS FIDEICOMITENTES, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en EL FIDEICOMISO.
- 25.2 EL FIDEICOMITENTE A pagará las obligaciones que subsistan a cargo del FIDEICOMISO, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 25.3 LA FIDUCIARIA presentará un informe a LOS FIDEICOMITENTES, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.
- 25.4 LA FIDUCIARIA de conformidad con las instrucciones que reciba de LOS FIDEICOMITENTES, procederá a transferir el bien que aún se encuentre en el FIDEICOMISO, en los términos previstos en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín: Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciario@fiducentral.com

serviciocliente@fiducentral.com

Fiduciaria Central S.A. NIT 900 171 7241

www.fiducentral.com



deberán aportar a LA FIDUCIARIA como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada FIDEICOMITENTE en el evento en que ello proceda.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años del inmueble sobre el cual se llevó a cabo el proyecto; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes de la constitución de la urbanización o de loteo del Proyecto según sea el caso, acreditar el pago de dicho impuesto por los años en que los mismos estuvieron en cabeza del FIDEICOMISO.

Parágrafo Segundo: En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, EL FIDEICOMITENTE deberá entregar a LA FIDUCIARIA el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

VIGÉSIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 26.1 EL FIDEICOMITENTE A, Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del FIDEICOMISO y la cancelación de las obligaciones a favor del FIDEICOMITENTE TRADENTE.
- 26.2 Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por LA FIDUCIARIA, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 26.3 En caso que EL FIDEICOMITENTE A, no cumplan esta obligación dentro del plazo estipulado, LA FIDUCIARIA procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 26.4 Dado el caso LA FIDUCIARIA, transferirá los inmuebles fideicomitados con las obras hasta ese momento adelantadas en los porcentajes que corresponda a cada FIDEICOMITENTE, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.

CAPÍTULO IX

Bogotá D.C. - A. El Dorado No. 9 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Correo 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiducia@fiducentral.com serviciocliente@fiducentral.com Fiducio Central S.A. NIT. 900.171.372.1

www.fiducentral.com



DOMICILIO

VIGÉSIMA SEPTIMA.-DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá D.C y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

EL FIDEICOMITENTE A / DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S

Dirección: Avenida Calle 100 # 67 – 25 Interior 2-301

Ciudad: Bogotá D.C.

Email: dchemandezsas@gmail.com

EL FIDEICOMITENTE TRADENTE / CHAGU E HIJOS Y CIA S EN C. S

Dirección: Calle 98 No. 70 -91 Oficina 812

Teléfono: 3124484304

Ciudad: Bogotá D.C.

Email: musicolgacha@hotmail.com

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Avenida el Dorado Numero 69 a 51 Torre B Piso 3

Teléfono: 4124707

Ciudad: Bogotá D.C

Email: fiduciaria@fiducentral.com

EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE,** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndoles en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA,** se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

Bogotá D.C. - A. E. Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX: (57) (1) 412 4707 • Fax: (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX: (57) (4) 444 9249

fiduciaria@fiducentral.com

serviciocliente@fiducentral.com

Fiduciaria Central S.A. - N.E. 879-171.372

www.fiducentral.com



1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **LOS FIDEICOMITENTES**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín. Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiducio Central S.A. NIT. 900 171.372 1

www.fiduciocentral.com



CAPÍTULO X REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

VIGÉSIMA OCTAVA.- CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO.- EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, autorizan a LA FIDUCIARIA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFI, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - CIFI -, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XI DIFERENCIAS

VIGÉSIMA NOVENA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CAPÍTULO XII ASPECTOS TRIBUTARIOS - NIT.

TRIGÉSIMA.- ASPECTOS TRIBUTARIOS: EL FIDEICOMITENTE TRADENTE garantiza que los bienes transferidos mediante el presente contrato, se encuentran en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas o contribuciones, a la fecha de celebración del presente contrato de fiducia mercantil. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE A, manifiestan que son de su cargo, a

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

Correo electrónico: fiduciaria@fiducentral.com servicios@cliente@fiducentral.com fiduciaria central s.a. NIT 570 171 172 1

www.fiducentral.com



partir de la firma del presente contrato de fiducia mercantil, todos los tributos, sanciones, multas o intereses que recaigan o puedan recaer sobre los bienes y actividades que se desarrollen con ocasión de la celebración del presente contrato por LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE A se obliga a notificar a LA FIDUCIARIA acerca de todo recibo de liquidación de tributos que se generen por la constitución y ejecución del presente contrato, y se obligan a cancelarlos dentro de los términos que la administración haya fijado para ello.

TRIGÉSIMA PRIMERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el Nit: 830.053.036-3, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga LA FIDUCIARIA como administradora y vocera del FIDEICOMISO, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPÍTULO XIV **CONFLICTO DE INTERÉS**

TRIGÉSIMA SEGUNDA.-CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

CAPITULO XV **MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD**

TRIGESIMA TERCERA.- MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

TRIGESIMA CUARTA.- INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, se obliga a mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - CP • PBX (57) (4) 454 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioscliente@fiducentral.com

www.fiducenrol.com

sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido a EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE. En defecto de lo anterior, autorizan a la FIDUCIARIA a deducir de los recursos del FIDEICOMISO, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en DOS (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los once (11) días del mes de Abril del año 2018

LA FIDUCIARIA

EL FIDEICOMITENTE A



CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ
C.C. 71.595.208 de Medellín
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
N.I.T.800.171.372-1

HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO
HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO
C.C 6.769.182 expedida en Tunja
Representante Legal
DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
HERNANDEZ S.A.S
N.I.T. 900.805.048-3.

EL FIDEICOMITENTE TRADENTE



GUSTAVO ALFONSO CHAVES GONZALEZ,
C.C.No.17.008.966. de Bogotá.
Representante Legal
CHAGU E HIJOS Y CIA S EN C. S
N.I.T. 800.140.450-3

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: mas.fiduciaria@fiduciaria.com serviciocliente@fiducentral.com Fiduciarío Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

